Fjellandsbyen
HEMSEDAL

Solon

SALGSTRINN 1 - LEILIGHETER MED UTLEIEPLIKT

# Fjellandsbyen

## HEMSEDAL

**SALGSTRINN 1**
**LEILIGHETER MED UTLEIEPLIKT**

Stereo Skis

Fjellandsbyen
HEMSEDAL

**ANSVARLIG UTBYGGER**
Hemsedal Fritidsboliger AS

**EIENDOMSMEGLER**
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren Hemsedal

Gjermund S. Rosendal
909 92 290 / gjermund@em1fjellmegleren.no

Victoria Follesø
954 43 309 / victoria@em1fjellmegleren.no

Henrik Erland Morud
907 25 950 / henrik@em1fjellmegleren.no

**ARKITEKT**
HRTB Arkitekter
Bjørbekk & Lindheim AS

**ART DIRECTION & DESIGN**
Fortress.no

**FOTOGRAFER**
Forsidefoto:
Kalle Hägglund (ski)
Aurelijus Norvaišas (Hydnefossen)

**3D-VISUALISERING**
3dEstate

NB! 3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave kan avvike fra faktiske leveranse, som f.eks. møblering, garderober, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m.

# Innhold


Om prosjektet ..... s.2
Utleie ..... s.10
Fellesarealer ..... s.12
Leilighetene ..... s.16
Beliggenhet ..... s.22
Aktiviteter i Hemsedal ..... s.24
Utomhusplan ..... s.38
Plantegninger ..... s.40
Leveransebeskrivelse ..... s.46
Eiendommen A-Å ..... s.52
Landskapsplan ..... s.64
Avtaleverk utleie og drift ..... s.66
Fasader ..... s.92
Etasjeplan ..... s.94
Reguleringsbestemmelser & Kart ..... s.100
Grunnbok ..... s.114
Finansiering ..... s.120
Meglerinfo ..... s.121
Utbygger ..... s.122

↑ Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

# Ditt paradis blir til

Fjellandsbyen Hemsedal blir liggende midt i smørøyet. Med din egen leilighet her, bor du praktisk talt der heisene starter og har kort vei til alt Hemsedal kan by på – året rundt.

# En moderne landsby i alpine omgivelser

**Navnevalget er ikke tilfeldig. Fjellandsbyen Hemsedal blir som en liten, hyggelig by på landet med mange spennende urbane tilbud – samtidig som mulighetene for fantastiske natur- og sportsopplevelser står i kø.**

Du bor ved foten av Norges kanskje beste skianlegg – "skli inn / skli ut" dekker hva du enn foretrekker å ha under støvlene; ski eller brett. 52 bakker med 20 heiser og 48 herlige km med løyper og snowparker venter på deg. Hvis lårene tåler litt til etter dagens lek i snøen, er veien kort til klatresenteret, dagligvarebutikken, restauranter og sportsbutikken. Landsbyen vil i tillegg få et naturlig samlingspunkt i form av et torg med nye serveringssteder og butikker.

Velkommen til din nye fritidsbolig!

Illustrasjon av prosjektet med bakgrunnsfoto vi kjenner av vikø fra faktisk situasjon.

Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

# Kvalitet i alle ledd

For utbygger, representert ved Solon Eiendom, har ordet kvalitet et bredt innhold. Det begynner allerede i planleggingsfasen med godt reguleringsarbeid, god arkitektur, praktiske planløsninger og videre med riktig materialvalg og godt håndverk. Velfungerende samarbeid mellom alle involverte i prosjektet er avgjørende for resultatet – det som skal bidra til høy livskvalitet for deg som skal nyte dagene i din nye fritidsbolig!

Første salgstrinn består av 48 leiligheter, hvorav 22 leiligheter på 21-79 kvm er utleiepliktige enheter. Store vindusflater og flotte materialvalg i naturens egne duse farger gir lyse, harmoniske og avslappende omgivelser.

Når du ikke selv har anledning til å være der, er det godt å vite at Hemsedal er en spesielt attraktiv destinasjon. Din fritidsbolig i Fjellandsbyen kan leies ut – noe som kan gjøre drømmen enklere å realisere.

# God flyt!

Vi ønsker å gjøre det lettvint for deg. Lettvint å parkere, lettvint å komme fra bilen til leiligheten og lettvint å komme seg til bakken.

Ved adkomst parkerer du i den oppvarmede parkeringskjelleren. Noe utstyr skal kanskje rett i sportsboden. Skiene setter du fra deg i skistallen i plan 1. Her har leiligheten et tilhørende skiskap med plass til hjelm, støvler og ski, attpåtil med tørkefunksjon for utstyret. Ingen grunn til å drasse dette opp i leiligheten. I skapet står det klart til bruk neste dag, da er det bare å plukke det opp, før bakken venter, på vei ut.

SkiStar Hemsedal / Olaf Ottesson

# Gode leieinntekter og tilrettelagt for egen bruk

Hemsedal er velsignet med høye fjell og bratte fjellsider, et utmerket utgangspunkt for det som i dag er et av Nord-Europas beste skianlegg. Med ski inn-ut av alpinbakken er Fjellandsbyen et utmerket utgangspunkt for en dag i bakken. Samtidig har Fjellandsbyen mye mer å by på, med umiddelbar nærhet til restauranter, butikker og ikke minst legendariske Stavkroa. Alt dette gjør leilighetene i Fjellandsbyen svært attraktive for utleie.

Alpinanlegget i Hemsedal eies og drives av SkiStar AB, som i tillegg til anlegget i Hemsedal også driver alpinanleggene i Trysil, Åre, Sälen, Vemdalen og St. Johan i Tirol. Utover å eie og drive alpinanlegget i Hemsedal er Skistar også en betydelig aktør innenfor utleie og drift av hoteller og leiligheter.

Selger har på vegne av de fremtidige sameiene og leilighetseierne i Fjellandsbyen inngått drifts- og utleieavtaler med Skistar, avtaler som sikrer deg som leilighetseier mulighet for gode leieinntekter, enkel forvaltning av utleievirksomheten og ikke minst tilrettelagt egenbruk. Dette innebærer eksempelvis:

- Du registrerer enkelt ønskede perioder for egenbruk i bookingportalen til Skistar
- Skistar håndterer alle sider av utleievirksomheten, herunder booking, kundekontakt, nøkkelhåndtering og vask/klargjøring.
- Du mottar regelmessig en omsetningsoppgave fra Skistar, med oversikt over inntekter og utleieperioder

Med høy standard, flotte fellesfasiliteter som treningsrom, aktivitetsrom og lekerom, ski inn/ut og ikke minst «alle» fasiliteter i umiddelbar nærhet er leilighetene i Fjellandsbyen svært attraktive i utleiemarkedet. Det som kjennetegner utleiemarkedet i Hemsedal er dessuten et godt belegg også på ukedagene, mye takket være stor andel av utenlandske skiturister. Leilighetene er videre utformet på en svært arealeffektiv måte.

Leieprisene vil variere gjennom året, avhengig av sesong. De mest sammenlignbare utleieprisene finner man trolig i Skistar Lodge Suites og Skistar Lodge Alpin. Se skistar.com/no/hemsedal eller kontakt megler for mer informasjon om leiepriser og inntektspotensial for din leilighet.

Illustrasjonsfoto. Bybde og høyde. Tøakstrunnsfoto. Nærtone avvike fra faktisk situasjon.

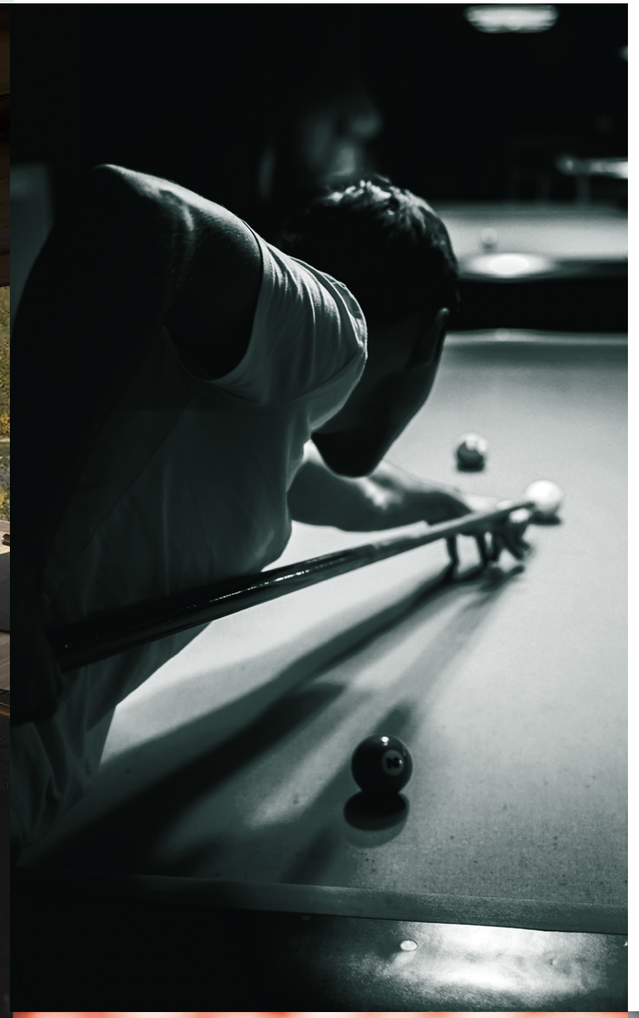
## REGLER FOR UTLEIE

Leilighetene i dette prospektet har en utleieplikt, men samtidig gode muligheter for egen bruk. Gjennom vinterhalvåret har du hele 42 valgfrie dager til rådighet, og du har et tilsvarende antall dager i sommerhalvåret. Med litt planlegging kan du således feire både jul og påske i Hemsedal, og samtidig tilbringe vinterferien her oppe. Bruker du leiligheten i en uke i hver av disse periodene har du fortsatt 21 vinterdager igjen – det holder til 7 helgeturer. Da har du trolig tilbrakt mer tid på fjellet gjennom vinteren enn de fleste du kjenner.

Illustrasjonsfoto – Dybde og høyder i bakgrunnsfoto, vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

# Treningsrom

I andre salgstrinn i Fjellandsbyen, som har ferdigstillelse samtidig som leilighetene presentert i dette prospektet, kommer et godt utstyrt treningsrom, tilrettelagt for både mosjonister og aktive, og eksklusivt for beboere i Fjellandsbyen. I kondisjonsavdelingen kommer spinningsykler, tredemøller, romaskiner og stakemaskiner. I styrkeavdelingen kommer apparater og manualer, med muligheter for å trene både mage, rygg, bein og armer.



↓ Illustrasjonsfoto

↑↓→ Illustrasjonsfoto

# Aktivitets-klubb

Vi ønsker at alle, også tenåringene, skal digge Hemsedal og Fjellandsbyen. For å tilby disse mer enn ski- og friluftsliv skal vi etablere en egen aktivitetsklubb, spesielt tilrettelagt for barn og unge, men selvfølgelig også åpent for de voksne. Aktivitetsklubben vil være et utmerket sted å møte andre på samme alder, til et slag biljard eller en runde ved shuffleboard'et. Eller hva med en familieturnering i air-hockey? Vi planlegger også en egen gamingsone, et sted for høyt adrenalin og hvor timene flyr.

# Lekerom

Lange dager i bakken er ikke for alle, spesielt ikke de minste barna. Egen erfaring tilsier imidlertid at om barna har det bra så har vi voksne det bra. I tilknytning til treningsrommet etablerer vi derfor et lekerom for de minste, tilpasset barn i alderen 1-10 år. Her planlegger vi blant annet legorom, klatrestativ og lekelabyrint. I tillegg kommer sittegrupper hvor de voksne kan slappe av mens barna leker.

↔ Illustrasjonsfoto

↔ Illustrasjonsfoto

# Barnepass

Hemsedal sitt skianlegg er som skreddersydd for store og små, men å innfri alle sine ønsker samtidig er dessverre vanskelig. Det skal vi gjøre noe med! Skal du få prøve deg på de mest krevende løypene, eller en av de mange offpiste-mulighetene, kan barna leke og utfolde seg i barnepassen. Denne planlegger vi å etablere i prosjektets siste trinn, og blir et tilbud til alle gjester i skianlegget.

Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

# Designet for trivsel

Alle oppholdsrom blir holdt i en lun atmosfære med gipsvegger malt i lys/grå farge med innslag av beiset veggpanel og gulv med gråtonet laminat. Generøse vindusflater sørger for at rommene får et lyst og lett inntrykk. Fra stuen kan du gå rett ut på balkongen og nyte den friske fjelluften.

Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

# Gjennomført

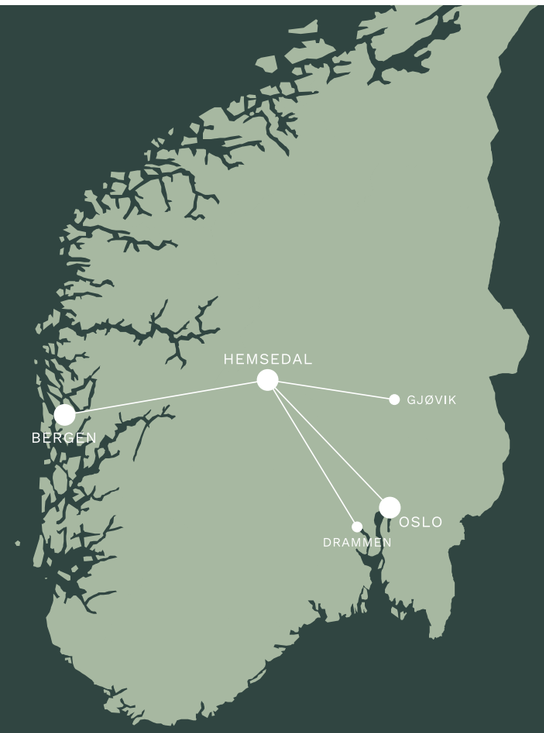
Her er design planlagt ned til minste detalj. Et lite eksempel er de sorte stikkontaktene. På samme måte er vask og armatur på kjøkkenet holdt i samme moderne stil. Benkeplaten har en lekker sort matt overflate. Kjøkkenfrontene er av typen Sigdal Sand i en lys gråbeige utførelse med delvis skjulte håndtak. Bare flytt rett inn og lag ditt første måltid i din nye fritidsleilighet. Om du da ikke foretrekker å spise på en av restaurantene på torget?

# Det gjelder å ha utstyret i orden

Hemsedal er som en eneste stor invitasjon til natur- og sports-opplevelser. Ski- og sykkelutstyr tar plass og representerer ofte store verdier. Derfor har vi satset mye på å legge til rette for trygg oppbevaring og muligheter for preparering og vedlikehold.

Hver enhet får sportsbod i forbindelse med garasjeanlegget eller i eget kjellerareal. Det er planlagt en egen skistall med låsbare skiskap til hver enkelt leilighet. I tillegg blir det etablert smørebod og mulighet for "mekking" og vask av sykler i tilknytning til parkeringskjelleren.

↕ Illustrasjonsfoto - Dybde og høyder i bakgrunnsfoto vil kunne avvike fra faktisk situasjon.

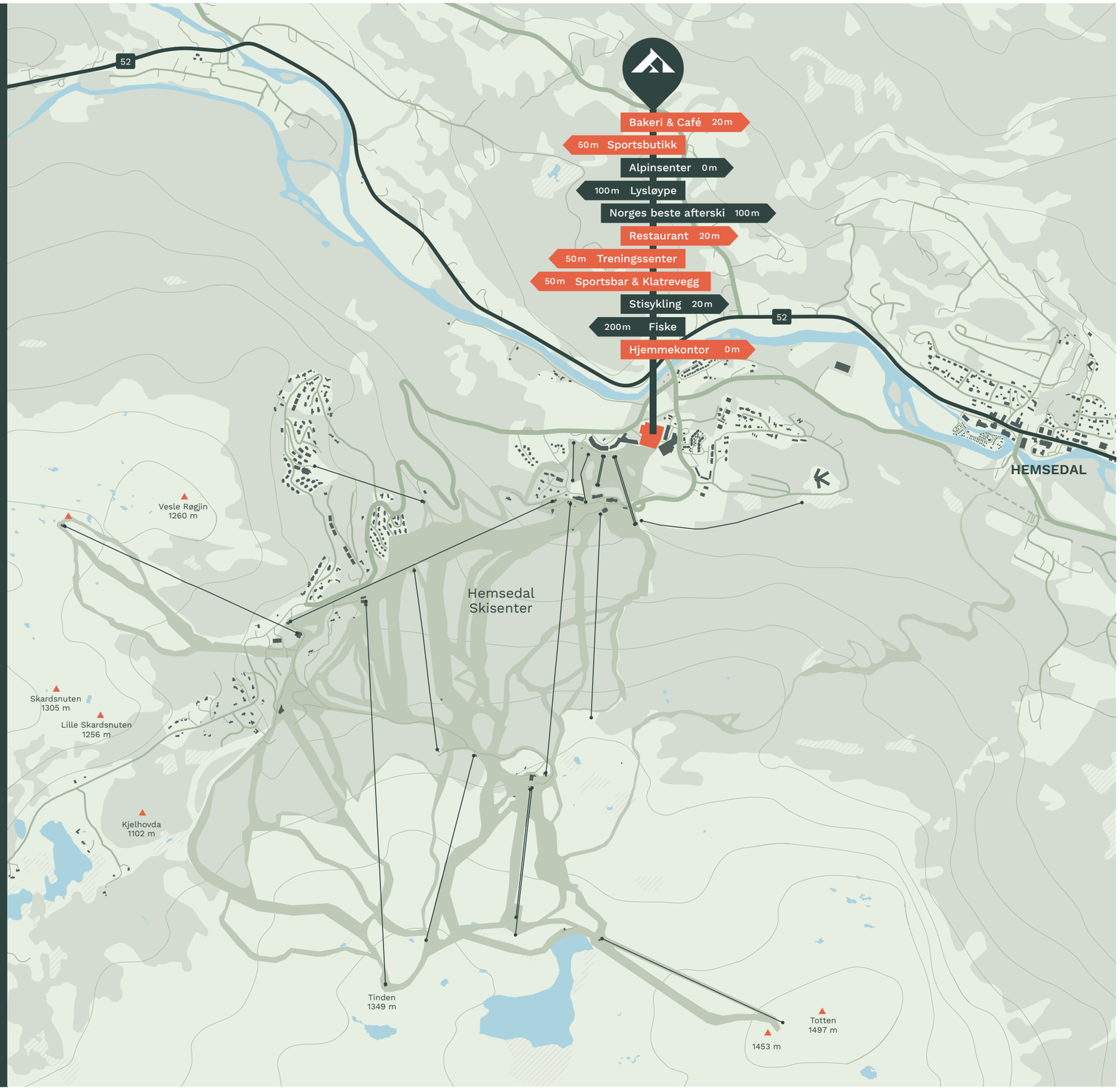



# BELIGGENHET

Hemsedal ligger mellom Bergen og Oslo i Viken fylke. Befolkningstallet på 2300 øker betydelig vinterstid når turistene inntar dalen og fjellet for alvor. Fra dalen stiger fjellet Totten bratt opp til 1497 moh. og danner det naturlige toppunktet for et av Norges største skianlegg. Mye har skjedd siden skisenteret åpnet i 1961 med noen få T-krokheiser. Her har det blant annet vært arrangert flere NM, junior-VM og verdenscuprenn. Skisesongen varer ofte helt fra november til mai.

## Avstand & Reisetid

| | OSLO | BERGEN | DRAMMEN | GJØVIK |
|---|---|---|---|---|
| Avstand | 200 km | 270 km | 200 km | 160 km |
| Reisetid bil | ca. 3 t | ca. 4 t | ca. 3 t | ca. 2,5 t |



# Alle tiders hele året

Mange forbinder Hemsedal utelukkende med vinter og ski, men dalen og fjellene har så mye mer å by på. Med din egen fritidsbolig i Fjellandsbyen Hemsedal, slipper du ikke opp for spennende aktiviteter du kan prøve deg på.

Kalle Hägglund

# Nordens alper kaller!

Enten du liker nedover- eller bortoverski er Hemsedal ditt eldorado. Her finner du bakkene som passer ditt ferdighetsnivå, alt fra slake skråninger for de minste til brede, røde løyper og de bratteste svarte – unna går det, og herlig sliten blir du uansett etter timer i skianlegget! Og er du mer bortover-typen, skulle det vel holde med 250 km preparert løypenett? Foretrekker du kanskje en kombinasjon, venter jomfruelig snø på at du monterer fellene og bruker dagen på å gå opp og kjøre ned – helt gratis.

SkiStar Hemsedal/Ola Matsson

Kalle Hägglund

Hemsedal Aktiv / Kalle Hägglund

Kalle Hägglund

# Tid for vinterleker!

Født med ski på beina? I Hemsedal må du ikke ha dem på hele tiden for å ha det gøy!

Prøv en aketur fra toppen av fjellet. Etter 5 kilometer når du bunnen – garantert med et bredt smil om munnen. Eller bli med på Snowcat Experience; du er med en preppemaskin på tur – det er nesten ikke grenser for hvor bratt terreng den kan ta seg frem i! Hemsedal kan også by på noe så eksotisk som vintergolf. Er du god på bunkersslag, blir du enda bedre her. Kanskje du alltid har drømt om å kjøre snøscooter eller ta plass i en slede og la ivrige hunder trekke deg på tur i god fart?

Da er du kommet riktig ...

# Bo der heisene starter...

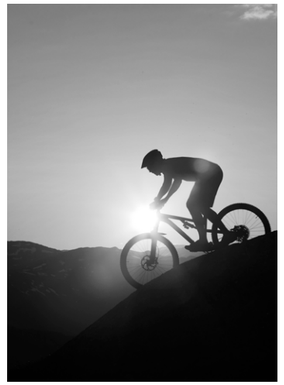
# ...med kort vei til alt Hemsedal kan by på – året rundt!

↑↓ Kalle Häggglund

*”Hemsedal har som mål å bli en mye mer attraktiv helårsdestinasjon.”*

**Richard Taraldsen**
Daglig leder i Hemsedal Turisttrafikklag

↑→ Hallingdal Rides, Lars Storheim



# Ta sykkelen til topps

Hemsedal har et godt utbygget sykkelprodukt med både flytstier i skianlegget, enkle rundløyper, merkede sykkelveier på grus og røffe stier i skogen og på fjellet. Her er det noe for alle nivå.

Pump opp adrenalinet i Sentrumsstien eller i den blå flytstien Silverstone. Sentrumsstien er en rød sti på 7 km som består av store berms, rullbare hopp og seksjoner med naturlig smalsti og svaberg. Silverstone er på 8 km med doserte svinger, kuler og hopp.

Broadway og Highline er flerbruksstier og rundløyper på toppen av sommerheisen. Rundturen er 2 km lang og er delt mellom en bred flerbruksti og en svingete blå sykkelsti som byr på fantastisk utsikt.  Vi anbefaler turen til Sollaustbekken hvor det er bygget en flott bru og gapahuk.

Rundløypa Tottelia Rides er en enkel rundløype med ulike elementer som hopp og kuler. Løypa passer alle nivå og ligger lett tilgjengelig mellom Fjellandsbyen og Fyri.

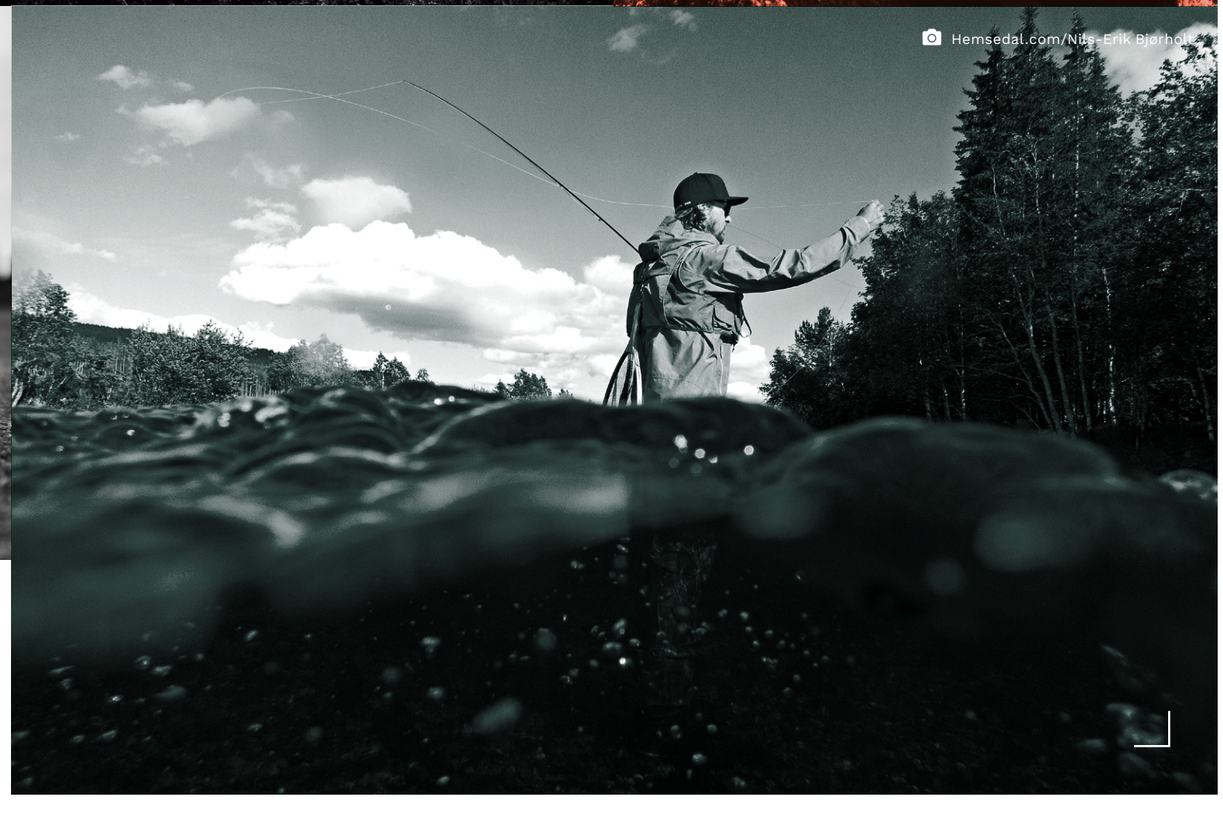
# Et vell av spennende sommer-opplevelser

Sommer i Hemsedal er mye mer enn å glede seg til vinteren! Den fargerike årstid kaller på et vell av spennende opplevelser. Du kan velge mellom organiserte aktiviteter, som en tur på hesteryggen, eller å prøve deg i klatresenteret. Hvor høyt kommer du? 14 meter føles ganske drøyt ...

Hemsila renner gjennom Hemsedal før den forener krefter med Hallingdalselva lenger ned i dalen. Ta frem fluestangen og prøv fiskelykken i en av Norges beste fiskeelver. Eller ta en tur i fjellet og prøv noen kast i ett av de mange små fjellvannene. Kanskje du har lyst til å komme deg utpå i en kajakk eller kano? Det er bare å leie, hvis du ikke har en selv.

Kalle Hägglund

Christoffer Bjerkan


Hemsedal.com/Nils-Erik Bjørholt

Lodgen Spiseri / Kalle Hägglund

Sakkarden / Kalle Hägglund

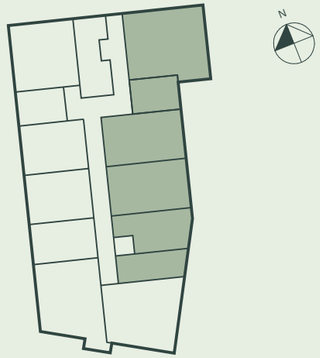
Lodgen Spiseri

# To typer tur; natur og kultur

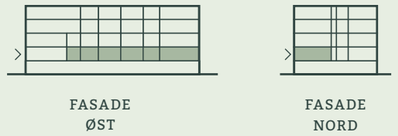
Landsbyen kaller. Din nye fritidsleilighet befinner seg midt i alt Hemsedal kan by på når du har satt sykkelen i boden eller tatt av deg skiene. Behold gjerne støvlene på – Stavkroa går for være Europas beste afterski. Ønsker du en litt roligere ettermiddag, kan du velge og vrake i et bredt restauranttilbud både i og ved Fjellandsbyen, oppe i skianlegget og i sentrum av Hemsedal. Shoppingtilbudet er bredt. Her finner du alt du trenger og det du ikke visste at du trengte … Sportsbutikkene i Hemsedal må – i likhet med afterski'en – også være noe av beste du finner i Norge, enten du er ute etter klatreutstyr, ski eller kikker etter det siste innenfor vinter-fashion.

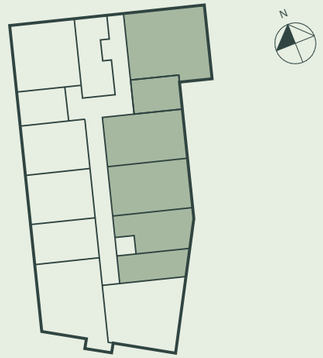
Stavkroa

# Utomhusplan

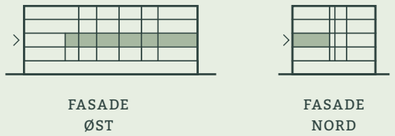


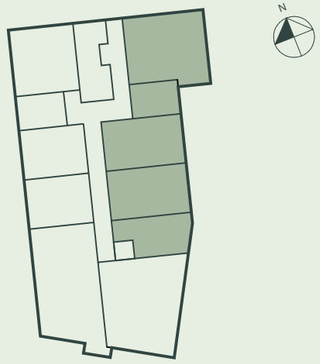

## HUS A - 2.ETG



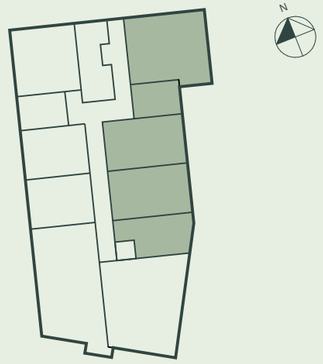




## HUS A - 3.ETG




## HUS A - 4.ETG




## HUS A - 5.ETG

BYGG A

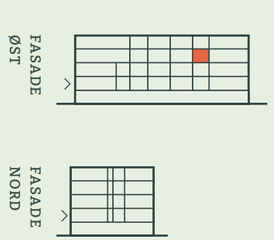
# Studio

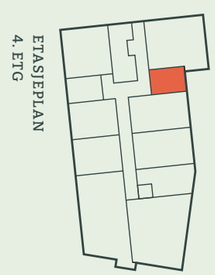
402

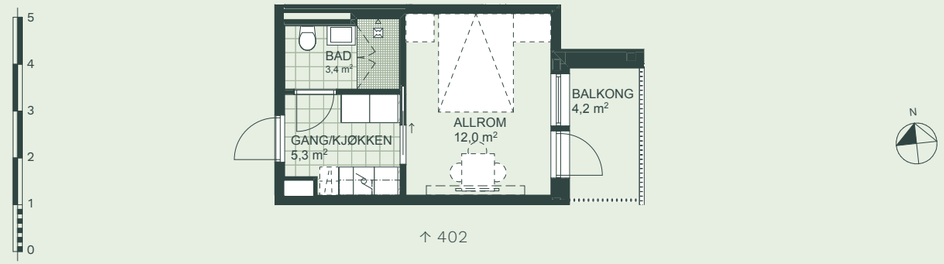
LEILIGHETSNUMMER

| | | |
|---|---|---|
| 21<br>BRA (M²) | 1<br>ROM | 1<br>BAD |
| 21<br>P-ROM (M²) | 2<br>SENGEPLASSER | JA<br>BALKONG |

Din egen lukseriøse suite i Hemsedal. Leilighet med hotellfølelse for bruk året rundt. Leiligheten er skreddersydd for deg som ønsker "easy living" i en kompakt studioleilighet med fullverdig kjøkken og balkong.



BYGG A

# 2-Roms m/alkove

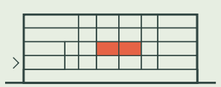
303, 304

LEILIGHETSNUMMER

| | | |
|---|---|---|
| 54<br>BRA (M²) | 1 + 1<br>SOV + ALKOVE | 1<br>BAD |
| 54<br>P-ROM (M²) | 4 (6)<br>SENGEPLASSER | JA<br>BALKONG |

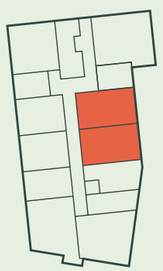
Denne leiligheten er skreddersydd for den aktive familien, eller for ett par som ønsker å ha mulighet til å ha besøk på fjellet. Ett soverom, samt en gjennomtenkt alkoveløsning med to dobbeltsenger over hverandre. Romslig entré med avsatt plass for garderobeskap, samt en TV-krok eller en ekstra sovesofa. Balkong.

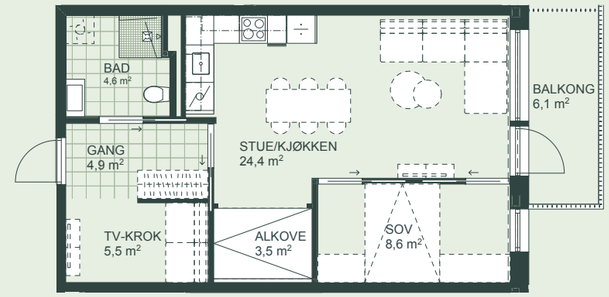
FASADE ØST



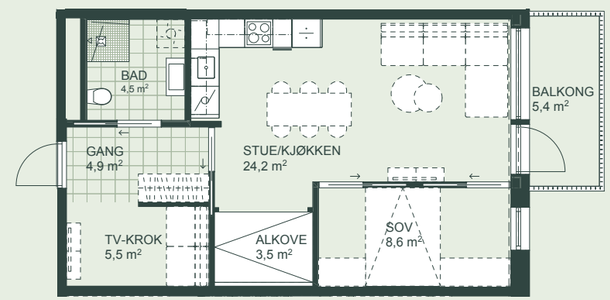
FASADE NORD

ETASJEPLAN 3. ETG






↑ 303




↑ 304

BYGG A

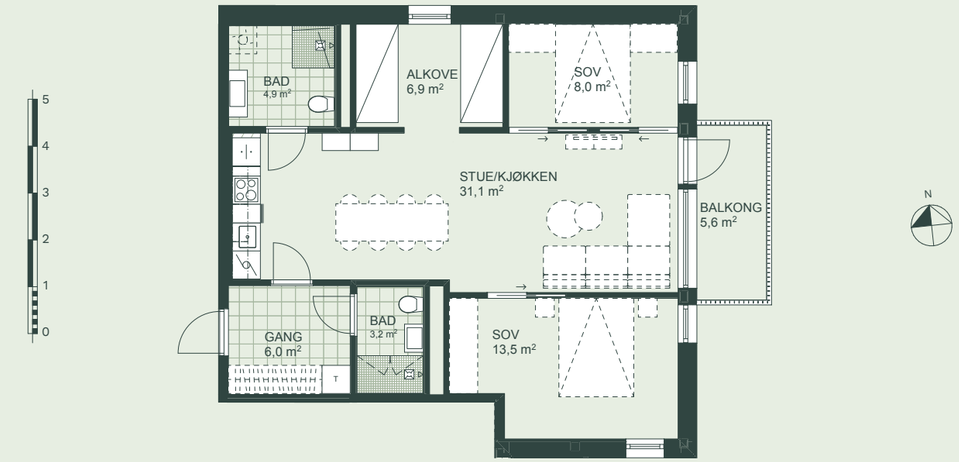
# 3-Roms m/alkove

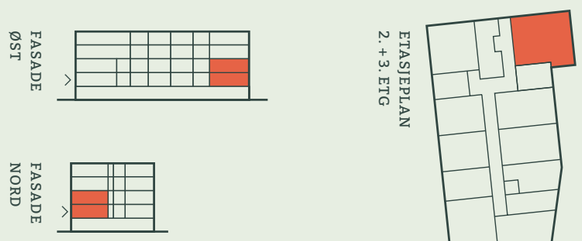
201, 301

LEILIGHETSNUMMER

| | | |
|---|---|---|
| 79<br>BRA (M²) | 2 + 1<br>SOV + ALKOVE | 2<br>BAD |
| 79<br>P-ROM (M²) | 8<br>SENGEPLASSER | JA<br>BALKONG |

Leilighet med to soverom + alkove og opp til åtte sengeplasser. Med to bad er denne leiligheten perfekt for to familier. Avsatt plass til garderobe og tørkeskap i entré. Balkong.



# Leveransebeskrivelse

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt





Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egne kjøkkentegninger. Stiplet innredning medfølger ikke i standardleveransen. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og brannteknikske krav.

Boligene vil bli organisert som selveierboliger (se salgsoppgave vedrørende utleieplikt og reguleringsformål). Tiltakshaver er Hemsedal Fritidsboliger AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

## Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader utføres i brannimpregnert kledning eller limtrepanel (Grunnet + ett strøk. Krympesprekker kan forekomme). På balkonger leveres impregnerte terrassebord. Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regnvær og snøsmelting.

Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med gipsplater (eventuelt mindre partier med interiørpanel). Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innervegger er ikke isolert. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Yttertak med asfalt takbelegg eller tilsvarende.

Leilighetene vil ha en generell takhøyde på ca. 250 cm. I entré/gang, bad og i enkelte partier i øvrige rom vil det bli levert nedsenket himling (for fremføring av blant annet ventilasjonskanaler).

## Standard innvendig behandling

Gulv: Alle rom med unntak av bad og entré leveres med Pergo Romantic Greige Oak - Wide long plank.

På bad og entré leveres det keramiske fliser i format 30x60 cm. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i et mindre flisformat iht. flisprogram tilrettelagt av selger. Gulvflis er av typen Vulcanic mate (grå matt) fra Minos. Flisen nevnt over er utstilt i visningslokalet på tomten og for øvrig hos Fagflis i Oslo. Selger tar forbehold om å levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

I sportsbod leveres asfalt, epoxy eller betong på gulv.

Vegger: Alle innvendige vegger med unntak av bad og sportsbod leveres med gipsplater, sparklet (iht. NS 3420 - T: 2019 K2) og malt i Soothing beige Jotun (NCS 2305-Y22R). På bad leveres keramiske fliser i format 30x60 cm iht. flisprogram tilrettelagt av selger. Veggflis er av typen Vulcanic mate (grå matt) fra Minos.

Himlinger: Hvitmalt gips eller betong som sparkles og males hvit. Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Det vil være noe synlige dragere (bærebjelker) i boligen. Dragere kasses inn med gips, sparkles og males.

## Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Sigdal i grå utførelse. 20 mm laminat benkeplate med rett forkant i sort matt farge som standard. Underlimt vaskekum i sort/antrasitt utførelse. Ventilator, montert under overskap. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet.

Kjøkken leveres med hvitevarer.

## Garderobe
Garderobeskap leveres ikke. Mulig plassering av garderobeskap på soverom er stiplet på salgstegning/kontraktstegning.

TEK17 stiller krav til tilstrekkelig og egnet oppbevaringsplass for klær og mat. Bestemmelsen henviser til anvisning i Byggforskserien. Flere av boligene i prosjektet tilfredsstiller ikke anvisningene i Byggforskserien. Utbygger vurderer likevel at boligene tilfredsstiller kravet i TEK all den tid boligene er regulert til fritidsformål og at man i en fritidsbolig normalt har mindre både kjøkkenartikler og personlige artikler (klær, etc.) enn i sin faste bolig. Kjøperne oppfordres imidlertid til selv å vurdere om boligene tilfredsstiller egne lagringsbehov.

## Alkoveløsning
I leiligheter med alkove leveres plassbygget sengeløsning, uten madrasser.

## Innvendige dører
Slette dører i mørk grå eller sort utførelse. Flat terskel med spalte under dørbladet, for gjennomstrømning av luft.

## Innredning bad
Innredning fra Gustavsberg med modellen Graphic i mørkegrønn matt utførelse. Bredde i henhold til kontraktstegning. Speil i innredningens bredde. Lys over speil samt sorte LED downlights i himling. Ettgreps servantbatteri og takdusj (Damixa Pine takdusj eller tilsvarende). Dusjvegg(er) i glass i henhold til kontraktstegning. Dusjsone er nedsenket med en flishøyde. Vegghengt klosett i hvitt porselen med dempesete. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaskemaskin i alle leiligheter med unntak av leiligheter under 50 kvm. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

## Vinduer/vindusdører
Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk i mørk grå eller sort utførelse både innvendig og utvendig.

## Entrédør leilighet
Slett hovedinngangsdør i sort eller mørk grå utførelse.

## Listverk
Gulvlister i tre eller treimitasjon. Øvrig listverk leveres ferdig malt fra fabrikk. Synlige stifter.

## Diverse utstyr
Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

## Ventilasjon og oppvarming
Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom. Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling i gang eller i bod. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjekteringen. På kjøkken leveres ventilator med kullfilter eller avkast via yttervegg/yttertak eller ventilasjonsaggregatet.

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos megler etter at detaljprosjektering er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

## Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav, gjelder også himlinger. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2018. Det leveres belysning i boder.

På balkong og terrasser leveres utelampe og stikkontakt.

## Tv/radio/telefon
Alle leiligheter blir klargjort for fiber av Bruse AS. Sameiet har en felles avtale med Alibox fiberaxsess, slik at hver leilighet kan bestille produkt etter sitt behov, og faktureres direkte iht. hva man har til en hver tid.

## Tegninger av tekniske anlegg
Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

## Heis
Heis fra parkeringskjeller til alle inngangsplan for boligene.

## Garasjeanlegg
Boligene vil få tinglyst rett til leie av parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg. Det vil både bli anledning for korttidsleie og leie av fast/permanent plass på årsbasis. Heisadkomst fra garasjeanlegg til leilighetsplan. I garasjeanlegget vil en andel av plassene være utstyrt med ladepunkt for el-/hybridbil. Systemet vil kunne levere inntil 22 kW per ladepunkt, dog vil tilgjengelig effekt på det enkelte ladepunkt variere som følge av antall biler som lader samtidig og strømforbruket i prosjektet for øvrig. Det vil bli etablert en betalingsløsning for lading.

Gulv leveres med asfalt, drensasfalt, epoxy eller betong. Vegger i støvbundet betong og himling i støvbundet betong/isolasjon. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,1 m med stedvis lavere takhøyde grunnet tekniske installasjoner. Det etableres ikke sluk i gulv. Vannansamling vil forekomme som følge av snøsmelting på biler og i tilfeller med kraftig nedbør. Anlegget ble prosjektert og betongarbeider utført i 2008-2009. Dimensjonering av anlegget er basert på de da gjeldende forskrifter.

Garasjeanlegget skal betjene samtlige boliger i prosjektet, og vil også være åpent for eksterne brukere. Kjøperne av boliger i prosjektet får ingen eierrettigheter til garasjeanlegget, kun en tinglyst rett til å leie parkeringsplass til markedsvilkår.

Anlegget planlegges ferdigstilt i flere trinn, i sammenheng med utbyggingen av Fjellandsbyen.

## Utomhusarbeider

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Det vil bli etablert uteplasser, utebelysning, sykkelparkering, sykkelvask, skistativer etc, men omfang/typer er ikke endelig bestemt. Hemsedal kommune stiller krav til at regnvann skal fordrøyes lokalt på tomten. Ved større nedbørsmengder må det påregnes noen vannansamlinger på private gressbakker, samt deler av fellesareal.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materialvalg for utomhusanlegget.

## Sportsbod

Hver bolig får én stk. sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget eller i eget kjellerareal. Boden leveres med gulv i betong, epoxy eller asfalt. Hver bod leveres med tette vegger mot fellesareal og tilgrensende boder, med luftespalte mot tak/gulv og dør som kan låses med hengelås. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet. I perioden frem til hele anlegget er ferdigstilt kan det bli etablert midlertidig bodareal.

## Avfallscontainere

Det etableres delvis nedgravd felles avfallsystem for prosjektet.

## El-skap

Det leveres sikringsskap på vegg inne i den enkelte bolig.

## Fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme

Hver bolig får fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme inne i boligen, i tillegg til vanninntak/stoppekran. Plassering av skap og inntak besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

## Fordelerskap til strøm og tv/internett

Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett i entre i hver leilighet.

## Kummer

Det vil bli etablert kummer i forbindelse med spredenett for forbruksvann, overvann samt avløp inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

## Felles smøre-/mekkerom

Smøre-/mekkerom leveres i tilknytning til garasjeanlegget. Gulv i betong, epoxy eller asfalt samt vegger og himling i støvbundet betong/isolasjon. Av utstyr leveres smørebukker, samt mekkestativ for sykkel.

Rommet leveres med standard garasjeventilasjon og vil ikke være egnet for påføring av gliderprodukter og annet som avgir giftige gasser (eksempelvis fluorprodukter).

Smøre-/mekkerommet kan bli etablert i midlertidige lokaler i garasjeanlegget i påvente av ferdigstillelse av hele garasjeanlegget/prosjektet.

## Treningsrom/lekerom/aktivitetsklubb

Arealene vil være felles for samtlige leiligheter i Fjellandsbyen, og etableres i plan 1 i andre salgstrinn. Innvendig tilkomst fra samtlige leiligheter. Endelige planer for utforming og utstyr foreligger ikke, men det vil bli levert innredning og utstyr av god kvalitet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for arealene. Bruken av arealene vil være regulert av vedtektene. Se salgsoppgave for informasjon om kostnader/driftsutgifter.

## Felles sykkelbod

Det etableres felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegget. Sykkelboden kan bli etablert i midlertidige lokaler i påvente av ferdigstillelse av hele anlegget.

## Skistall

I tilknytning til inngangspartiet leveres skistall med skap for oppbevaring av ski/staver og tørking av alpinstøvler. Egne skap til hver enkelt leilighet. Se prisliste for informasjon om antall skap som leveres til den enkelte leilighet.

## Felles vaskerom

I bygningen leveres felles vaskerom forbeholdt leiligheter uten opplegg for vaskemaskin på bad. Vaskerommet leveres utstyrt med vaskemaskin.

## Næringslokaler i Plan 1

Endelig utforming av næringslokalene i plan 1 er ikke besluttet, og selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig utforming av disse, herunder lokalisering av uteservering og innganger.

## Tilvalg

Boligene er under bygging og det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg.

## Annet

Det kan bli høydeforskjell (trinn) fra stue og ut på balkong.

Teknisk forskrift stiller krav til dagslys i rom for varig opphold. Dette dagslyskravet vil ikke være oppfylt i alkover og TV-kroker i salgstegninger.

Der hvor produktnavn fremkommer i leveransebeskrivelsen forbeholder selger seg retten til å levere tilsvarende kvalitet på overflater og utstyr fra annen leverandør, uten at kjøper kan kreve avslag i kjøpesum.

Oslo, 23.01.2024
**Solon Bolig AS**
v/ Hemsedal Fritidsboliger AS

# Eiendommen A–Å

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt





## Selger/Hjemmelshaver

**Hemsedal Fritidsboliger AS**
Org.nr. 922 712 883
C/O Solon Eiendom AS
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

## Hovedoppdragsnummer:

1532205018

## Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS
v/ Oppgjørsavdeling. Org.nr: 953 376 040
Adresse: Postboks 317, 3502 Hønefoss

## Eiendomsmegler

**Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS**
3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161

**Gjermund S. Rosendal**
Eiendomsmegler MNEF/ Daglig Leder
(ansvarlig megler)
Tlf: 90 99 22 90
E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

**Victoria Follesø**
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 95 44 33 09
E-post: victoria@em1fjellmegleren.no

**Henrik Erland Morud**
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 72 59 50
E-post: henrik@em1fjellmegleren.no

Irene Wachek, Salgs- og prosjektkoordinator
Hilde Hagen, Salgs- og prosjektkoordinator
Hege Moen, Eiendomsmegler MNEF
Helge Enitch, Eiendomsmegler MNEF
Eirin Støen Hovda, Eiendomsmegler MNEF

## Meglers vederlag

Megler har et vederlag på 1,2 % av salgssum + mva. Oppgjørsgebyr på 3.900,- + mva pr. enhet tilkommer. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

## Eierforhold

Selveier fritidsleiligheter med utleieplikt.

## Overtagelse og innflytting

Overtagelse av bygg A er satt til perioden 11.03.2024 til 19.03.2024.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.

## Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur.  Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med

overtagelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

## Priser

Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger.

## Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 4 000,- per kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 815,- per obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 2 500 (fastledd) + 50,- pr. kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører.

## Betalingsplan

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

## Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene vil bli fastsatt med et fastledd og et variabelt ledd som avhenger av leilighetsstørrelsen. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr 1.000,- pr. måned (fastledd), med tillegg av kr 20,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm fellesarealer og vedlikehold av fellesarealer. Fellesutgiftene skal også dekke sameiets andel av utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute i Fjellandsbyen. Dette omfatter blant annet brøyting og strøing av internveier og torget.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Kostnader til oppvarming (fjernvarme). Faktureres a-konto basert på forventet forbruk, og avregnes årlig basert på faktisk forbruk.
- Kommunale avgifter for vann/avløp, renovasjon og eventuell feiing samt eiendomsskatt. Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte fra Hemsedal kommune til den enkelte leilighetseier og vil variere avhengig av størrelse på boligen og bruken av denne. For oppdaterte satser, se www.hemsedal.kommune.no
- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Utbygger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Signalleverandør vil være Bruse AS. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning, se www.bruse.no for mer informasjon. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift på kr 4 900,-. Tilknytning er valgfritt.
- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Det må påregnes en økning i felleskostnadene i forbindelse med etablering av treningsrom, aktivitetsklubb og lekerom. Lokalene vil være eiet av sameiene i Fjellandsbyen og utbygger vil sørge for bygningsmessige arbeider og apparater/utstyr. Kostnadene for den enkelte sameier vil således kun være ment å dekke andel av drift og vedlikehold av lokaler og utstyr, herunder renhold. Månedlig kostnad knyttet til dette antas å skulle utgjøre 3-4 kr/m2 BRA leilighetsareal for en leilighet på 50 kvm BRA.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene/felleskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfarings-tall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet. I forbindelse med fremtidige økninger av felleskostnadene skal økningen fordeles 50/50 på fast og variabelt ledd.

Oppgitte estimater for felleskostnader/driftskostnader ble utarbeidet i forbindelse med salgstart i prosjektet høsten 2020. Siden den gang har det vært en betydelig økning i strømpriser og andre innsatsfaktorer, noe som innebærer at felleskostnadene, når bygget står ferdig, trolig vil måtte oppjusteres fra estimerte nivåer.

Eierseksjonssameiet vil også omfatte en eller flere næringsseksjoner (restaurant/forretning/etc.) i plan 1. Forretningsfører vil beregne andel felleskostnader som disse næringsseksjonen(e) skal betale. Beregningen vil ta utgangspunkt i hvilke av sameiets kostnader næringsseksjonene har en relasjon til.

## Utleiegebyr

Eiere av leiligheter med utleieplikt er forpliktet til å betale et utleiegebyr på kr 50,- pr. utleiedøgn til sameiet. Gebyret skal dekke merkostnader knyttet til blant annet renhold som følge av en høyere bruksfrekvens enn leiligheter som ikke leies ut. Utleiegebyret skal betales uavhengig av om slik utleie skjer gjennom Skistar.com eller i privat regi. Vederlagsfritt utlån av leiligheten til familiemedlemmer skal ikke utløse krav om betaling av utleiegebyr.

## Kostnader til utvask og oppredning av senger

Enhetene skal leies ut med oppredde senger ved ankomst og obligatorisk sluttrengjøring. Kostnad knyttet til dette dekkes av leietaker (inngår i leiesummen kunden betaler). Ved egenbruk belastes eier for utgiftene knyttet til dette. Det er således ikke anledning til å selv forestå utvask og oppredning av senger i forbindelse med egen bruk.

## Parkering

Kjøpere av leiligheter i Fjellandsbyen vil få tinglyst rett til leie av parkeringsplass i underliggende parkeringsanlegg. Parkering skjer mot avgift, til markedsvilkår. Utbygger estimerer følgende leiepriser pr. overtakelsestidpunktet for leilighetene omfattet av dette salgsprospektet.

- 30 kr/time
- 150 kr/døgn
- 300 kr/helg
- 600 kr/uke
- 6.000 kr/år

Det blir lagt opp til rullerende parkering (ingen faste plasser). Anlegget vil ha totalt ca. 480 p-plasser, hvorav en betydelig andel med ladeinfrastruktur for el- og hybridbiler. Lading skjer mot avgift. Beboere i Fjellandsbyen skal ha fortrinnsrett til leie av plass, dette slik at beboere skal være sikret en parkeringsplass ved adkomst. Ved behov vil det bli etablert en reservasjonsordning som sikrer dette.

## Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere).

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

## Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Det gjøres oppmerksom på at Hemsedal kommune har innført eiendomsskatt. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte kommunen eller megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt.

## Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## Matrikkel/Adresse

Del av gnr. 72 Bnr. 96 i Hemsedal kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresser er: Holleskardvegen 17 for leiligheter i bygg A, Holleskardsvegen 21 for leiligheter i bygg B (2 stk leiligheter i 1. etasje ved næring i bygg b har adressen Holleskardvegen 25).

## Tomt

Eiendommen skal deles og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Utbyggingen representerer andre salgs- og byggetrinn i prosjektet Fjellandsbyen Hemsedal. Det vil bli etablert egne eierseksjonssameier for de enkelte byggetrinn. Sameienes tomt vil i det alt vesentligste være begrenset til fotavtrykket av bebyggelsen tilhørende det enkelte sameie. Øvrige arealer innenfor gnr 72, bnr 96 (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til de ulike sameiene i fellesskap. Selger forbeholder seg retten til å gi en eller flere tredjeparter evigvarende og vederlagsfri rett til kommersiell bruk av disse arealene. Slik bruk kan blant annet omfatte utearealer til barnepass, utearealer til servering eller salg og bruk til ulike events i forbindelse med høytider/høysesong. Det vil bli tinglyst rettigheter som sikrer allmennheten vederlagsfri rett til bruk av fellesarealene.

Innenfor tomtearealet til det enkelte sameie forbeholder selger seg retten til å gi næringsseksjonene og/eller eventuelle boligseksjoner i plan 1 enerett til bruk av deler av utearealene, eksempelvis gjennom at nevnte arealer seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene.

Underliggende garasjeanlegg vil bli fradelt som en egen anleggseiendom. Eierne av leiligheter vil ikke ha noen eierrettigheter i garasjeanlegget, men vil få en tinglyst rett til å leie parkering til markedsvilkår.

## Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål/tjenesteyting, reguleringsplan Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) Se også vedlegg. Plankart og bestemmelser, for denne og omkringliggende eiendommer er også tilgjengelig på hjemmesidene til Hemsedal kommune. Se også eget punkt om utleieplikt.

Kjøper gjøres oppmerksom på at nærområdet vil utvikles med mer fritids- og næringsbebyggelse i tillegg til helårs aktivitetstilbud i årene som kommer. Se vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Kjøper gjøres også oppmerksom på at planene for påfølgende byggetrinn i Fjellandsbyen ikke er endelige, men kan bli gjenstand for endringer. Slike endringer kan knytte seg til blant annet plassering av bebyggelse, høyder på bebyggelse og arealbruk.

## Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før seksjonering av eiendommen. Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Det vil blant annet bli tinglyst erklæringer som regulerer rettigheter og plikter knyttet til bruk, drift og vedlikehold av arealer som er felles for alle beboere i Fjellandsbyen og allmennheten for øvrig. Dette omfatter blant annet torget, og øvrige utvendige fellesarealer i prosjektet, som skal være åpne for allmennheten. Det vil også bli tinglyst erklæring som sikrer beboerne i Fjellandsbyen gjensidig rett til å benytte hverandres innvendige fellesarealer, dette for at samtlige beboere skal kunne komme til treningsrom, aktivitetsrom, lekerom og eventuelt barnepass uten å måtte gå ut. I denne forbindelse vil det bli etablert gangbro fra nordfasaden på bygg A over til tilstøtende bygg (etableres i forbindelse med utbygging av tilstøtende bygg).

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

## Infrastruktur for skiheis

Det arbeides med planer om å etablere et nytt skitrekk i tilknytning til prosjektet. Sameiet plikter å medvirke til og eventuelt vederlagsfritt avstå rettigheter og grunn for etablering av slik skiheis med tilhørende infrastruktur.

## Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vi akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Vedtekter for sameiet og realsameiet (se informasjon om realsameiet lenger bak) vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

## Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

## Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

## Eierform og organisering

Eierseksjonen vil tilhøre et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Det er felles sameie for bygg A og B, med totalt 128 leiligheter. Ferdig utbygget vil Fjellandsbyen bestå av ca. 330 leiligheter med tillegg av blant annet næringslokaler for forretninger, restauranter, skiutleie og barnepass. Det vil bli etablert fellesarealer for beboerne i prosjektet, bestående av blant annet treningsrom, lekerom for barn og aktivitetsklubb for ungdom.

Boligene vil få tinglyste rettigheter til leie av parkeringsplasser i underliggende parkeringsanlegg. Selger vil stå som eier av arealer innenfor Fjellandsbyen som ikke er fradelt til det enkelte sameie, men kan etter at prosjektet som helhet er avsluttet velge å vederlagsfritt overdra hele eller deler av disse arealene til et sameie eiet i felleskap av de ulike eiendommene innenfor Fjellandsbyen. Eierbrøken skal gjenspeile antall kvm BRA leiligheter og næringslokaler innenfor hver eiendom. Uavhengig av eierskap plikter de til enhver tid etablerte sameier i felleskap å besørge og bekoste drift og vedlikehold av opparbeidede fellesarealer inne og ute samt adkomstveier og andre tilknyttede arealer på egen og annenmanns grunn. Kostnader knyttet til dette fordeles mellom de ulike sameierne basert på en fordelingsnøkkel fastsatt av selger.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtagelser beholder selger fordelingsrett til sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Adkomstvegen fra Holleskardvegen og opp til torget i Fjellandsbyen ligger delvis på egen grunn (gnr 72, bnr 96) og delvis på gnr 72, bnr 135 (eiet av SkiStar). Veien opparbeides av selger. Ansvaret for å besørge og bekoste fremtidig drift og vedlikehold av adkomstvegen ligger hos de fremtidige sameiene i Fjellandsbyen (sameiene som fradeles gnr 72, bnr 96).

## Fjellandsbyen - Realsameie/Velforening

Utbyggingen av Bygg A og Bygg B utgjør første og andre salgs- og byggetrinn i prosjektet Fjellandsbyen. Totalt er utbygging planlagt i fire trinn, med et allment tilgjengelig torg, ca. 330 leiligheter, næringsarealer i plan 1 samt innvendige fellesarealer for alle leilighetene i Fjellandsbyen.

Torget og de innvendige fellesarealene i Fjellandsbyen vil bli utbygd trinnvis, i sammenheng med realisering av de ulike byggetrinnene. I forbindelse med Bygg A etableres store deler av torget. De innvendige fellesarealene etableres i forbindelse med andre (Bygg B) salgs- og byggetrinn.

Alle arealer innenfor gnr 72, bnr 96 som ikke eies av det enkelte sameie, er planlagt organisert i et realsameie, dog slik at selger står som eier av disse arealene frem til utbyggingen er sluttført. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til annen eiendom, slik at den som til enhver tid er eier av eiendommen også har rettigheter og plikter i sameieeiendommen/realsameiet. Det enkelte sameie vil være eier av sameieandelene i realsameiet og realsameiet vil få et styre bestående av en representant fra hvert sameie. I realsameiermøter vil hvert sameie ha én stemme hver.

Kostnadene knyttet til overnevnte fellesfunksjoner skal avvike fra sameiebrøken, og dekkes etter prinsippene under:

- Byggene i Fjellandsbyen bygges ut trinnvis, og kostnadene i realsameiet fordeles løpende på de delfelt som til enhver tid er ferdigstilt og overlevert boligkjøpere.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, felles uteoppholdsarealer og internveier/fortau (herunder brøyting/strøing, strøm i fellesarealer og felles vannposter): Kostnadene fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) for bolig. Forretningsfører beslutter fordeling av en forholdsmessig andel av kostnadene til næringsseksjonene, basert på hvilke kostnadsposter næringsseksjonene har en relasjon til.
- Drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur, herunder fiber, vann/avløp, renovasjonsanlegg, overvannssystemer og elektrisitet: Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av slik felles infrastruktur fordeles med lik andel etter bruksareal (BRA) i hver enkelt boenhet og næringslokale i Fjellandsbyen. Merk imidlertid at kostnader knyttet til forbruk/abonnement i den enkelte bolig-/næringsseksjon skal såfremt mulig fordeles på den enkelte boenhet.

For å sikre kostnadseffektiv og rasjonell drift av samtlige fellesarealer innenfor Fjellandsbyen vil selger forsøke å legge til rette for en samkjøring av drift og vedlikehold, på tvers av de ulike sameiene og realsameiet.

Fremdrift i utbyggingen vil blant annet avhenge av etterspørselen etter boliger. Selger står fritt til å

gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn.

Kjøper plikter å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet Fjellandsbyen, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Selger vil alternativt til et realsameie etablere en velforening som vil stå som eier av fellesarealene. Prinsippene for plikter og rettigheter, slik disse er beskrevet under realsameiet, vil være tilsvarende.

## Forretningsførsel

Selger har på vegne av sameiet inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Opphør/oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

## Utleieplikt

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan (se eget punkt om regulering) avsatt til «kombinert formål». Innenfor områdene avsatt til kombinert formål skal 70 % av bruksarealet (BRA) utgjøre næring. Næring defineres blant annet å omfatte leiligheter med utleieplikt. Selger har foretatt en allokering av leiligheter med og uten utleieplikt innad i prosjektet. Leilighetene som er omfattet av dette prospektet omfattes av utleieplikt. Utleieplikten vil bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Av reguleringsbestemmelsen fremkommer følgende regler for ivaretakelse av slik utleieplikt.

«Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året. Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november. Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t-o-m- 15. november). Utleigeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utleigeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga. Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media»

For å sikre enhetlig og rasjonell organisering av booking, renhold og øvrig drift av leilighetene og eiendommen for øvrig har selger inngått avtaler med SkiStar. Avtalene omfatter booking-/utleie av leilighetene samt renhold og drift av leilighetene og eiendommen for øvrig. Kjøperne av leilighetene omfattet av dette salgsprospektet er forpliktet av avtalene, som utgjør en del av salgsprospektet og følger som vedlegg. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med avtalene.

I vedtektene for sameiene i Fjellandsbyen vil det videre bli innarbeidet en bestemmelse, som også etter at avtaleperioden med SkiStar er utløpt, skal sikre enhetlig og rasjonell booking og drift av leilighetene med utleieplikt og eiendommen for øvrig. Bestemmelsen vil innebærer at organisering av booking og drift for de varme leilighetene skal skje gjennom en felles aktør, og at et flertall av eierne av leiligheter med utleieplikt i Fjellandsbyen skal kunne beslutte valg av tjenesteleverandør. Valget vil være forpliktende for samtlige eiere av leiligheter med utleieplikt.

Enhetene skal leies ut med oppredde senger ved ankomst og obligatorisk sluttrengjøring. Kostnad knyttet til dette dekkes av leietaker (inngår i leiesummen kunden betaler). Ved egenbruk belastes eier for utgiftene knyttet til dette. Det er således ikke anledning til å selv forestå utvask og oppredning av senger i forbindelse med egen bruk.

## Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

## Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

## Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

## Tilvalg og endringer

For boligene presentert i denne salgsoppgaven er byggingen kommet så langt at det ikke vil være mulighet for tilvalg eller andre tilpasninger.

## Forbehold

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og senere byggetrinn. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave samt illustrasjoner viser planlagt bebyggelse på øvrige delfelter i Fjellandsbyen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil avvike fra illustrasjonene.

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner.

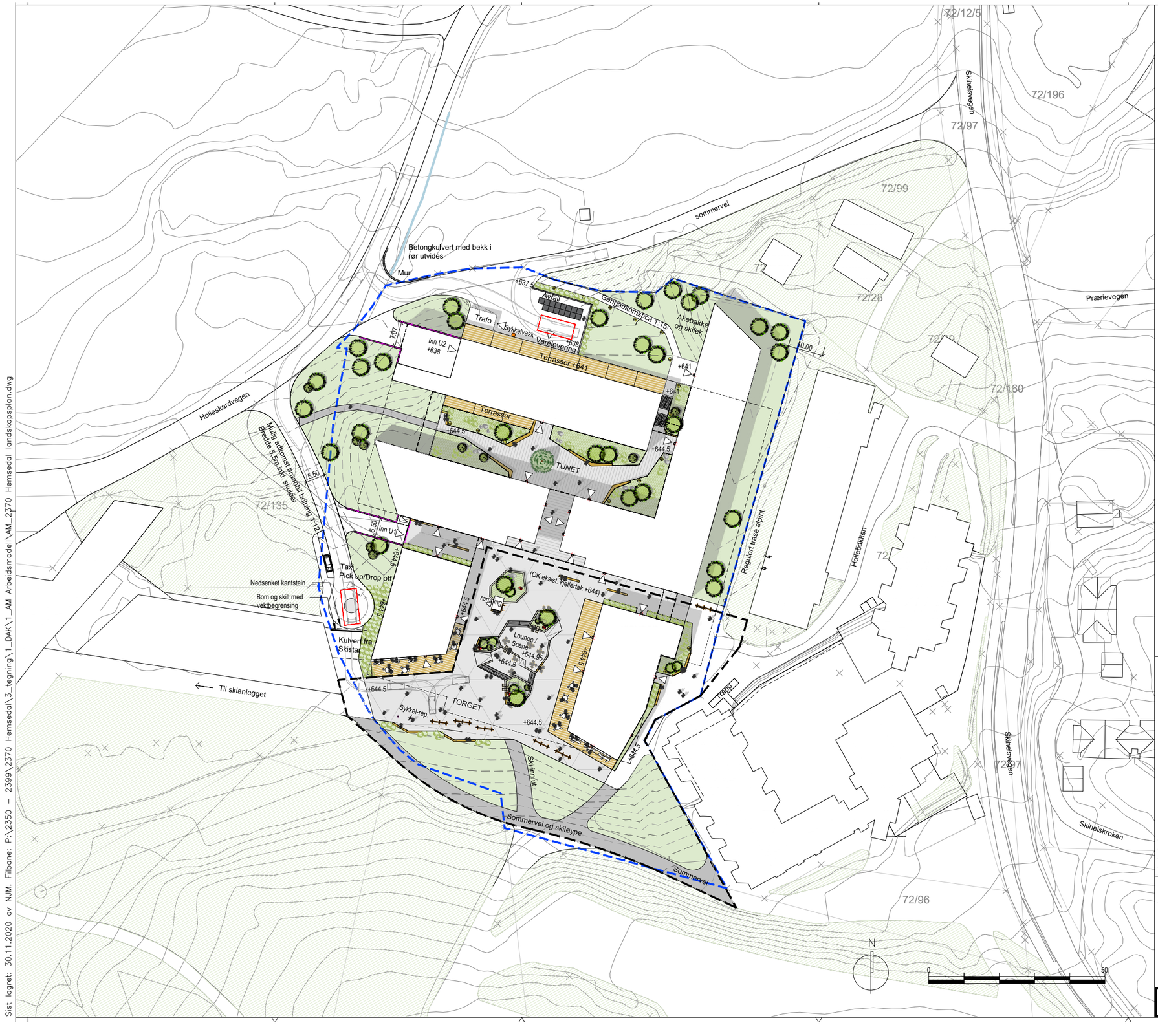
Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 15.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Oslo, 23.01.2024

SkiStar Hemsedal/Ola Matsson




Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Byggetrinn 1
- Eksisterende kotelinjer
- Nye kotelinjer
- Nye punkthøyder (+643.5)
- Kjeller
- Overbygg
- Terrengtrapper
- Rekkverk
- Belegg torg
- Tredekke
- Trær
- Opphøyd plantefelt
- Gressbakke
- Ski-/sykkelstativ
- Lysmast
- Pullert
- Fasadebelysning
- Oppstilling brannbil 4.5x10m

# Landskapsplan

FORELØPIG SKISSE 30.11.2020

| rev. | revisjonen gjelder | dato | tegn | kontr | godkj |
|---|---|---|---|---|---|
| A03 | Rømningstrapp på torget | 30.11.2020 | NJM | LLN | LLN |
| A02 | Justert iht. tilbakemeldinger fra RIT | 14.10.2020 | KNB/NJM | LLN | LLN |
| A01 | Skisseprosjekt | 08.07.2020 | KNB/NJM | LLN | LLN |

SOLON EIENDOM

målestokk: 1:500 (A1)

HEMSEDAL FJELLANDSBY

LANDSKAPSPLAN

| koordinatsystem | høydereferanse | arkiv | dato |
|---|---|---|---|
| EUREF39 32N | NN2000 | 2370 | 17.06.2020 |

blørbekk & lindheim landskapsarkitekter
Sagveien 23a
0459 OSLO
Tlf: 22040460
Epost: post@blark.no
www.blark.no

tegning nr. L-01 | rev. A03

Sist lagret: 30.11.2020 av NJM. Filbane: P:\2350 – 2399\2370 Hemsedal\3_tegning\1_DAK\1_AM Arbeidsmodell\AM_2370 Hemsedal landskapsplan.dwg

# Avtaleverk utleie og drift

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt





## Avtaleverk vedrørende utleie og drift av leiligheter med utleieplikt

Selger vil, på vegne av samtlige fremtidige eiere av leiligheter med utleieplikt i Fjellandsbyen, inngå avtaler om booking, renhold og øvrig drift av de aktuelle enhetene. Avtalene innebærer enerett for Skistar til å levere nevnte tjenester, for en periode på 5 år fra innflytting i Bygg A i Fjellandsbyen.

Avtalene vil i all hovedsak være basert på Skistars standardvilkår, slik disse fremkommer av vedlagte dokumenter. Selger har dog fremforhandlet en kommisjonssats på 18 % av bruttoomsetningen (slik bruttoomsetning er definert i vedlagte «generelle vilkår for utleie»). Det er videre avtalt at leilighetseier, utover egenbruksperioden, selv kan bestille enheten for egen bruk dersom denne ikke er utleid innen 14 dager før ankomst.

Avtalene vedlagt, utarbeidet av Skistar, er av generell karakter og ikke tilpasset reguleringsbestemmelsene for Fjellandsbyen eller de særvilkår som er fremforhandlet mellom Skistar og Selger.

Ufravikelige krav til utleievirksomheten er gitt i reguleringsbestemmelsene, som fremkommer i salgsprospektet. Dette innebærer at bestemmelser i vedlagte dokumenter, som er i strid med reguleringsbestemmelsene, ikke vil gjelde for Fjellandsbyen. Dette omfatter blant annet:

- Valgfri utleie i sommersesongen – reguleringsplanen stiller krav om at enheten skalgjøres tilgjengelig for utleie minimum 9 måneder pr. år
- Frister for når enheten skal gjøres tilgjengelig for utleie – reguleringsplanen stillerblant annet krav om at enhetene innen 16. mai hvert år må være tilgjengelig for utleiei den påfølgende vintersesongen.

Det gjøres også oppmerksom på at eier plikter å være medlem av Hemsedal Turisttrafikklag og betale satsene som blir bestemt av årsmøtet/generalforsamlingen. Pr. 20.09.2021 er satsene 1,75 % av leien.

Endelige avtaler knyttet til utleie, renhold og annen drift av leilighetene med utleieplikt forutsettes akseptert som grunnlag for avtale om kjøp av leilighet.

Under følger også et utdrag av relevant tekst i utkast til Selgers hovedavtale med Skistar:

### Formidling av utleie og drift av Fjellandsbyen

Som følge av reguleringsplanens krav om andel næringsvirksomhet skal Fjellandsbyen, i tillegg til ordinære fritidsleiligheter («kalde leiligheter»), bestå av såkalte «varme leiligheter».

Skistar skal ha enerett på losjiformidling på de varme leilighetene, sommer som vinter, gjennom Skistar Booking. Rettigheten forutsetter at Skistar markedsfører Fjellandsbyen som et prioritert overnattingssted og at det legges til rette for et høyest mulig belegg gjennom hele året.

Hemsedal Fritidsboliger, ev. kjøperne av de varme leilighetene, skal yte Skistar en kommisjonssats på 18 % av netto leiepris (eksl. mva, renhold og sengetøy). Det inngår i Skistars oppgaver å besørge og bekoste brannvakt i Fjellandsbyen.

Skistar skal videre stå for driften av anlegget i henhold til nærmere beskrivelse i vedlagte oversikt, **vedlegg 1**. For driften av anlegget skal Hemsedal Fritidsboliger/leilighetseierne betale en timepris + påslag som beskrevet i vedlegget.

Formidlings- og driftsavtalen skal inngås med en varighet på 5 år fra første salgs- og byggetrinn (Bygg A) i Fjellandsbyen er ferdigstilt og tatt i bruk, og med en opsjon for Hemsedal Fritidsboliger / leilighetseierne til å forlenge avtalen på samme vilkår i ytterligere 3 perioder på 3 år. Opsjonen gjelder også for ikke realiserte byggetrinn.

Eierne av de kalde leilighetene skal også kunne legge sine enheter ut for utleie gjennom Skistar Booking på samme vilkår som de varme leilighetene.

Hemsedal Fritidsboliger skal tinglyse erklæring på gnr. 72, bnr. 96 som sikrer at samtlige leiligheter med utleieplikt på eiendommen skal være tilknyttet samme booking/utleie- og driftsordning. Valg av samarbeidspartner for booking/utleie og drift skal, etter at denne avtaleperioden på 5 år er utløpt, skje som en ordinær flertallsbeslutning blant eierne av leiligheter på eiendommen med utleieplikt.

Hemsedal Fritidsboliger plikter på en tydelig måte å informere kjøperne av leiligheter med utleieplikt om reguleringsbestemmelsenes regler for praktisering av slik utleie.

## Vedlagt utkast til utleieavtale med SkiStar AB

- Generelle vilkår for utleie
- Utleieavtale
- Liste over grunnutstyr
- Eierfordeler
- Storrengjøringsinstruks



**Vedlegg 1**

## GENERELLE VILKÅR FOR UTLEIE

Disse generelle vilkårene for utleie i kommisjon gjelder mellom SkiStar og Eieren. Definisjonene ellers i Avtalen har samme betydning i disse vilkårene. Ytterligere informasjon om utleien gjennom SkiStar finnes på Eiersidene.

### Definisjoner

**Avtalen** omfatter denne avtale om utleie i kommisjon, inkludert dens vedlegg og oppdaterte versjoner av disse under avtaletiden, samt de til enhver tid gjeldende vilkår som meddeles på Eiersidene.

**Liste over Grunnutstyr** er listen over det utstyret som skal være i Enheten for å oppfylle SkiStar-standard for utleie.

**Bestillingsvilkår** er SkiStars generelle Bestillingsvilkår overfor Gjesten, slik disse til enhver tid gjelder og finnes tilgjengelig på skistar.com.

**Bruttoomsetning** er den leie som Gjesten har betalt til SkiStar for leie av Enheten, eksklusive mva. Obligatoriske og valgfrie tillegg for Gjesten, f.eks. for sengetøy og rengjøring, inngår ikke i Bruttoomsetningen.

**Eieren** er den som eier Enheten og er part i Avtalen.

**Eierservice** er administrasjonen av avtaleforholdet mellom SkiStar og Eieren i henhold til den til enhver tid gjeldende beskrivelsen på Eiersidene.

**Eiersidene** er den del av SkiStars nettsted hvor Eieren har personlig tilgang (www.skistar.com) hvor partenes samarbeid administreres, og som inneholder utfyllende informasjon til Avtalen.

**Gjesten** er den personen SkiStar leier ut Enheten til, i en avgrenset tidsperiode og i utgangspunktet til fritidsformål.

**Leie** er SkiStars utbetaling til Eieren etter at SkiStar har trukket fra sitt vederlag (kommisjon). Leien utgjør Eierens prosentandel av Bruttoomsetningen.

**Kommisjon** er den prosentandel av Bruttoomsetningen SkiStar tar for å dekke kostnader i forbindelse med utleie til Gjest.

**Losji- og vaktmesterservice** er behjelpelig med utbedring av feil ved Enheten som gjennomføres av vaktmester, og omfatter enkle reparasjoner for å opprettholde Utleiebar stand. I aktuelle tilfeller kan Losji- og vaktmesterservice også omfatte tilleggstjenester innen eiendomsskjøtsel som SkiStar, eller annet selskap innen SkiStar-konsernet, kan være behjelpelig med, i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Losji- og vaktmesterservice som meddeles på Eiersidene.

**Enheten** er utleieenheten som fremgår av Avtalen. Hvis Avtalen omfatter flere Enheter, skal Eierens forpliktelser etter Avtalen gjelde for alle Enhetene.

**Enhetsbeskrivelsen** er presentasjonen av Enheten, i tekst og bilder, slik Enheten leies ut til Gjesten, og finnes tilgjengelig på skistar.com og Eiersidene. Eier er ansvarlig for at informasjonen til en hver tid er oppdatert.

**Objektkontroll** er protokollen SkiStar oppretter etter besiktigelse av Enheten og dets tilstand, hvor det fremgår evt. tiltak som Eieren skal besørge for at Enheten skal samsvare med Enhetsbeskrivelsen og være i Utleiebar stand.

**Ettersyn** er tilsyn med Enheten etter avreise fra hver Gjest i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Ettersyn som meddeles på Eiersidene.

**SkiStar-standard** er overgripende krav til boenheter som leies ut av SkiStar, i samsvar med det som til enhver tid fremgår av Listen over Grunnutstyr.

UTKAST

**Snøgaranti** er et tilbud fra SkiStar til Gjesten i henhold til Bestillingsvilkårene som innebærer at Gjesten kan avbestille leieforholdet og få pengene tilbake dersom Snøgarantien ikke er oppfylt. Den til enhver tid gjeldende Snøgarantien er tilgjengelig på skistar.com.

**Sommersesongen** er uke 19-43. Etterspørsel og perioder som SkiStar har heiser og aktiviteter åpent for Gjester varierer for hver destinasjon/område. For mer informasjon og åpningstider se skistar.com.

**Storrengjøringsinstruks** er de til enhver tid gjeldende instruksjonene for årlig storrengjøring av Enheten.

**Utleiebar stand** betyr at Enheten oppfyller Enhetsbeskrivelsen, samt at Enheten er utstyrt i henhold til den til enhver tid gjeldende Liste over Grunnutstyr. Utleiebar stand forutsetter også at tiltak i henhold til Objektkontroll gjennomføres innen den tid som angis i Objektkontrollen, hvilket som utgangspunkt er under perioden mai-september, og deretter godkjennes av SkiStar.

**Vintersesongen** er uke 44-18. Etterspørsel og perioder som SkiStar har heiser og aktiviteter åpent for Gjester varierer for hver destinasjon/område. Sesongåpnings- og stengetider fremgår til enhver tid på skistar.com.

**Åpen salgsperiode** er perioden 1. mai – 30. april. Enheten leies ut til Gjest etter å ha vært tilgjengelig i SkiStars kanaler etter 1. november året før den inneværende Åpne salgsperioden. Dette innebærer at SkiStar har to Åpne salgsperioder pågående parallelt. *Eksempel: Etter 1. november 2021 åpnes det for utleie i SkiStars kanaler for ankomster i perioden 1. mai 2022 – 30. april 2023, og samme dato pågår den inneværende Åpne salgsperioden 1. mai 2021 – 30. april 2022 som åpnet etter 1. november 2020.*

## 1. PARTER

1.1 SkiStar eier og driver alpinanlegg bl.a. i Trysil og Hemsedal i Norge, samt Sälen, Åre og Vemdalen i Sverige. Som en del av virksomheten leier SkiStar ut losji på destinasjonene til Gjester på dags- og ukesbasis.

1.2 Eieren eier Enheten.

## 2. EIERENS TILGJENGELIGGJØRING AV ENHETEN TIL SKISTAR

2.1 Eieren gjør Enheten tilgjengelig for SkiStar på de vilkår som fremgår av Avtalen, med sikte på at SkiStar, innenfor rammen av sin hotell- og utleievirksomhet, i eget navn og for Eierens regning, skal leie ut Enheten til Gjester, i utgangspunktet til fritidsformål og i avgrenset tid (såkalt korttidsutleie).

### Egendisponering av Enheten og forbud mot egen utleie av Enheten

2.2 SkiStar har enerett til å disponere Enheten under de perioder SkiStar har leid ut Enheten til Gjester. Eieren har følgelig ikke rett til å disponere Enheten i disse periodene. Dette inkluderer både disponering for utleie til Gjest og tilgang til Enheten for oppfyllelse av SkiStars oppdrag etter Avtalen, herunder besiktigelse, Storrengjøring og utbedring av feil og skader som SkiStar har ansvaret for. Fortrinnsvis skal slik disponering av Enheten skje i perioder med lavere etterspørsel, som utgangspunkt i mai-juni og oktober-november. Eieren har kun rett til å disponere Enheten etter bestilling av eieruker i henhold til punkt 5-5.4.

2.3 I Avtalens gyldighetstid kan ikke Eieren leie ut Enheten selv, eller på annen måte gjøre det tilgjengelig for utleie gjennom andre enn SkiStar. Dette gjelder også i de ukene der Eieren har bestilt eieruker eller på annen måte disponerer Enheten selv, f.eks. der Eieren har valgt å ikke leie ut Enheten i Sommersesongen (se punkt 5). Brudd på denne bestemmelsen utgjør alltid et vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).





## 3. SKISTARS ANSVAR OG OPPGAVER

3.1 SkiStar skal i eget navn og for Eierens regning leie ut Enheten til Gjester, i utgangspunktet til fritidsformål. Avtalen følger derfor prinsippene om kommisjon, der Eier er kommittent og SkiStar er kommisjonær. SkiStar har ansvar for bestilling og administrasjon av Enheten i forholdet til Gjest og Eier, hvilket bl.a. innebærer (i) markedsførings- og salgsaktiviteter, (ii) inngåelse og administrasjon av avtale med Gjest samt kundeservice, (iii) bestilling- og betalingshåndtering, (iv) nøkkelhåndtering, (v) feilmeldinger samt Losji- og vaktmesterservice, (vi) Rengjøringskontroll, (vii) oppfølging av klager, samt (viii) Eierservice. Nærmere informasjon om hva som inngår i SkiStars oppgaver i henhold til punkt (i)-(ix) er tilgjengelig på skistarliving.com.

3.2 SkiStar har rett til å engasjere underleverandører til å utføre hele eller deler av sine oppgaver.

## 4. LEIE

### Forutsetninger for betaling av Leie

4.1 SkiStar skal betale Leie til Eieren under forutsetning at (i) Enheten leies ut til Gjest, (ii) Gjesten betaler losjileie til SkiStar, og (iii) avbestilling ikke skjer.

4.2 Hvis SkiStar betaler losjileie tilbake til Gjesten i samsvar med Bestillingsvilkårene (inkludert Snøgarantien, se punkt 4.6), lov, forsikring solgt av SkiStar i henhold til Bestillingsvilkårene, eller ved evt. kompensasjon til Gjesten fordi Enheten ikke er i Utleiebar stand, reduseres Bruttoomsetningen tilsvarende det tilbakebetalte beløpet.

4.3 Hvis SkiStar betaler utlegg for Eieren, f.eks. veiavgift (bompenger) e.l., skal dette trekkes av Leien.

4.4 Eier plikter å være medlem av Hemsedal Turisttrafikklag og betale satsene som blir bestemt av årsmøtet/generalforsamlingen. Pr. 20.09.2021 er satsene 1,75 % av Leien. Dette blir fakturert etterskuddsvis.

### Utbetaling til Eieren

4.5 Bruttoomsetningen summeres av SkiStar og formidles til Eieren månedlig. Før hver utbetaling av Leie har SkiStar rett til å avregne evt. kostnad for tiltak som følge av feil, skader o.l. (se punkt 7 *Feil og skader ved Enheten under pågående Åpen salgsperiode* nedenfor). Evt. innvendinger fra Eieren må komme skriftlig til SkiStar innen 30 dager fra oppgjørsdato. Utbetalingene av Leie for perioden november-april skjer månedsvis på etterskudd, senest den 20. hver måned. For eventuell utleie andre deler av året, skjer utbetalinger av Leie i juli for perioden mai-juni, i september for perioden juli-august, og i november for perioden september-oktober.

### Prissetting og øvrige vilkår for SkiStars utleie til Gjest

4.6 Av hensyn til partenes gjensidige interesse av inntektsoptimering, og dermed best mulig utleie av Enheten til Gjest, overlater Eieren til SkiStar å bestemme pris, inn- og utsjekkingstidspunkter og øvrige utleievilkår overfor Gjesten til enhver tid, basert på SkiStars vurdering av markedsforholdene. Dette innebærer at SkiStar, med sikte på optimalisering av inntektene, har rett til å bestemme særskilte prissettinger for Enheten, f.eks. «last minute»-bestilling, pakkekonsepter, salgskampanjer og dynamisk prissetting. SkiStar har rett til å leie ut Enheten i eget navn, og hvis SkiStar anser det formålstjenlig, kan de også leie ut Enheten gjennom agenter og samarbeidspartnere.

4.7 Bestillingsvilkårene, inkludert Snøgarantien, gjelder for Gjestens bestilling av Enheten gjennom SkiStar, og gir Gjesten rett til å avbestille bestillingen og få tilbakebetaling på nærmere bestemte vilkår. Under visse forutsetninger har Gjesten også rett til å avbestille og få pengene tilbake i henhold til lov, f.eks. pakkereiseloven.

## 5. BESTILLING AV EIERUKER OG EIERFORDELER

**Eieruker**

5.1 Eieren har rett til å disponere Enheten det antall uker som ved avtaleinngåelsen følger av fordelskategorien på Avtalens informasjonsskjema samt vedlegget Eierfordeler slik dette til enhver tid gjelder. Deretter fremgår Eierens aktuelle fordelskategori på Eiersidene (se nedenfor om endring av fordelskategori). Hvis Eieren ønsker å disponere Enheten i neste påfølgende Åpne salgsperiode, har Eieren frem til 1. november fortrinnsrett til bestilling av Enheten på Eiersidene, eller hvis det ikke er mulig, ved skriftlig henvendelse til SkiStar.

**Vintersesong**

5.2 Hvis Eieren ikke har meddelt ønskede eieruker til SkiStar innen 1. november, bortfaller fortrinnsretten, og SkiStar har rett til å legge ut Enheten for utleie til Gjest f.o.m. første dag i den Åpne salgsperioden og i samtlige uker i Vintersesongen. Dette innebærer at alle uker Eieren vil disponere Enheten i Vintersesongen, må bestilles.

**Sommersesong**

5.3 Enheten vil ikke legges ut for utleie i Sommersesongen med mindre Eieren aktivt velger dette innen 1. november. Hvis eieren velger ikke å leie ut Enheten i Sommersesongen, sperres Enheten i systemet, og Eieren disponerer Enheten selv i denne perioden.

5.4 Under den pågående Åpne salgsperioden har Eieren mulighet til å bestille Enheten for ytterligere uker på Eiersidene, innen to uker før ankomst og i den utstrekning en Gjest ikke har bestilt Enheten for den aktuelle perioden. Slik bestilling fra Eieren er tillatt utover det som ellers er bestemt om bestilling av eieruker.

**Fordeler og fordelskategorier**

5.5 I tillegg til Leien medfører utleie av Enheten gjennom SkiStar at Eieren får mulighet til å benytte seg av særskilte tilbud og rabatter fra SkiStar og SkiStars samarbeidspartnere. Ved avtaleinngåelsen fremgår antall eieruker og fordelskategorier av vedlegg Eierfordeler, og Eierens aktuelle kategori fremgår av Avtalens informasjonsskjema. Informasjon om dette finnes tilgjengelig på Eiersidene.

5.6 Leien som følger av Avtalen, er basert på antall Enheter som Eieren har utleieavtale med hos SkiStar (se avsnittet Eierens ytterligere enheter på Avtalens informasjonsskjema og på Eiersidene). Ved motstridende opplysninger om Leien og Eierens fordelskategori i Avtalen og på Eiersidene, skal opplysningene på Eiersidene ha forrang. Leienivå over grunnivå forutsetter at samtlige Enheter fullt ut har samme eiersammensetning, at Eierens kontaktperson er den samme for alle Enheter, og at kontoen for utbetaling av Leie også er den samme. Dersom antall Enheter som Eieren har utleieavtale med hos SkiStar endres, skal Leien fra samme tidspunkt endres i henhold til vedlegg Eierfordeler.

5.7 Eieren styrer selv sin fordelskategori under avtaletiden gjennom sin bestilling av Enheten (se punktet om Bestilling av Eieruker ovenfor). Fordelskategori for kommende sesong bestemmes av antall eieruker Eieren bestiller for den påfølgende sesongen. Valg av eieruker skal gjøres innen 1. november hvert år. Hvis Eieren ikke meddeler eieruker i henhold til punkt 5.2, blir Eieren stående på samme fordelskategori. Etter Eierens bestilling av eieruker oppdateres fordelskategorien på Eiersidene. *Eksempel: Før 1. november 2021 bestiller Eieren de ønskede eierukene for sesongen 1. mai 2022 – 30. april 2023. Denne bestillingen av eieruker styrer fordelskategorien for perioden 1. november 2021 – 31. oktober 2022.*





5.8 Retten til fordeler tilkommer Eieren (i forekommende tilfeller, hvis det er flere Eiere, gjennom hovedkontakten i samsvar med det som er angitt på Avtalens informasjonsskjema) i henhold til vedlegg Eierfordeler. Hvis ikke annet angis på Eiersidene, kan fordeler maksimalt benyttes av fire (4) personer uansett antall Eiere av Enheten og/eller antall Enheter Eieren har. Eieren har ikke rett til å gi eller selge fordeler til andre enn de fire (4) utvalgte medeierne/familiemedlemmene. Brudd på denne bestemmelsen utgjør alltid et vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

## 6. OM ENHETEN

**Eierens ansvar for Enheten**

6.1 I egenskap av å være dets eier, har Eieren ansvar for Enheten. Dette innebærer at Eieren har ansvar for (i) at Enheten overholder de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brannsikkerhet, (ii) å besørge og bekoste tiltak påkrevet av myndighet, domstol eller forsikringsselskap i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Enheten, og (iii) sedvanlig skjøtsel av Enheten, slik som utbedring av feil og skader som følge av alder og normal slitasje for utleieenheter. Med unntak av evt. Losji- og vaktmesterservice har ikke SkiStar sådant ansvar i anledning denne Avtalen.

6.2 Eieren har ansvar for alle eiendomstilknyttede driftskostnader for Enheten, slik som kostnader til brannsikkerhetsutstyr, oppvarming, vann/avløp, søppelhåndtering, elektrisitet, TV- og bredbåndsabonnement, snørydding og strøing av adkomstvei og parkeringsplasser, skjøtsel av tak, gressklipping, fjerning av slam o.l., lås og tiltak mot ytre skader (ekstern beskadigelse), etc.

**Forsikring**

6.3 Eieren plikter å tegne, og under avtaletiden opprettholde, nødvendig forsikring av Enheten og dets innbo på vanlige forsikringsvilkår. Eieren skal informere forsikringsselskapet om at Enheten leies ut, og oppfordres til å tegne forsikring for inntektstap (jfr. punkt 7.6).

**Enhetens tilstand og utstyr**

6.4 I forbindelse med inngåelsen av Avtalen har SkiStar besiktiget Enheten og innhentet opplysninger om Enheten fra Eieren som grunnlag for Enhetsbeskrivelsen og overholdelse av SkiStar-standard. Objektkontroll er opprettet og gitt Eieren. SkiStars besiktigelse og/eller Objektkontroll medfører ikke i seg selv noen forpliktelser for SkiStar med hensyn til Enhetens tilstand eller kvalitet.

6.5 Det er Eierens ansvar å påse at Enheten er i Utleiebar stand under hele avtaleperioden. Herunder kan Eieren f.eks. ikke endre antall senger/romfordeling/fasiliteter/husdyrsregler under de pågående Åpne salgsperiodene.

6.6 SkiStar gjennomfører fornyet besiktigelse og oppdatering av Objektkontrollen hvert år i perioden mai-august med samme formål som angitt i punkt 6.4. Oppdatert Objektkontroll gis deretter Eieren.

6.7 Eieren skal god tid i forveien varsle SkiStar om evt. planlagte forandringer i Enheten, slik at Enhetsbeskrivelsen holdes korrekt og nødvendig tid unntas fra utleie til Gjester. Evt. ombygging/renovering, så som forandring av inventar og utstyr, skal alltid gjennomføres i perioden 15. mai – 15. oktober. Større forandringer skal alltid følges opp med besiktigelse, og hvis aktuelt, endring av Enhetsbeskrivelsen.

Avvik fra tidligere Objektkontroll

6.8 Hvis det i forbindelse med besiktigelse anmerkes at Enheten er slitt eller har avvik i forhold til tidligere Objektkontroll, kan Eieren velge (i) å påse at avvikene rettes opp omgående, eller (ii) å akseptere revidert Enhetsbeskrivelse, evt. med reduksjon av Leieinntekt fra Gjest og derigjennom reduksjon av Leien, samt betale evt. kompensasjon til SkiStar tilsvarende det beløp SkiStar måtte ha betalt til Gjester

som allerede har bestilt Enheten basert på den tidligere Enhetsbeskrivelsen. Tiltak i henhold til (i) skal være gjennomført senest 15. oktober samme år som anmerkningen gjøres. Eieren kan overlate til SkiStar å utbedre avvikene på Eierens regning, innenfor rammene av tid og kapasitet til slik utbedring som fremgår under Losji- og vaktmesterservice på Eiersidene.

6.9 Hvis avvikene ved Enheten i henhold til forrige punkt er så omfattende at Enheten etter SkiStars oppfatning ikke lenger er i Utleiebar stand, har SkiStar rett til å ta Enheten bort fra fortsatt utleie til Gjester inntil avvikene er utbedret. Brudd på denne bestemmelse utgjør alltid vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

**Storrengjøring med mer**

6.10 Eieren skal besørge og bekoste årlig storrengjøring av Enheten i henhold til Storrengjøringsinstruks. Storrengjøringen skal utføres i perioden august-oktober.

6.11 Hvis Eieren velger å leie ut Enheten i Sommersesongen (se punkt 5), skal Eieren besørge og bekoste vårrengjøring av Enheten i samsvar med Storrengjøringsinstruksen. Vårrengjøringen skal utføres i perioden mai-juni.

6.12 Eieren kan overlate til SkiStar å utføre storrengjøring og vårrengjøring, innenfor rammene av tid og kapasitet til dette som fremgår på Eiersidene. Hvis Eieren velger å utføre stor-/vårrengjøring selv, påligger det Eieren å bestille besiktigelse av rengjøringen på Eiersidene i etterkant. Slik besiktigelse utføres av SkiStar. Ved evt. avvik i stor-/vårrengjøringen kan SkiStar påse at disse utbedres på Eierens regning. Hvis Eieren ikke har bestilt storrengjøring/besiktigelse eller vårrengjøring/besiktigelse innen henholdsvis 31. oktober eller 15. juni, kan SkiStar utføre stor-/vårrengjøringen på Eierens regning.

## 7. FEIL OG SKADER VED ENHETEN UNDER PÅGÅENDE ÅPEN SALGSPERIODE

7.1 Hvis det under pågående Åpen salgsperiode oppstår feil eller skader ved Enheten (samlet benevnt som «feil» nedenfor), skal disse utbedres omgående så Enheten opprettholdes i Utleiebar stand og kan leies ut til Gjester i samsvar med avtalte bestillinger. I egenskap av eier er Eieren ansvarlig for dette overfor SkiStar, uansett hvem eller hva som har forårsaket feilen (jfr. punktet *Eierens ansvar for Enheten* ovenfor), med unntak av feil som oppstår ved Enheten i de perioder SkiStar eller Gjester disponerer Enheten, forutsatt at feilen er forårsaket av SkiStar eller en Gjest, og forutsatt at den ikke skyldes Eierens materialvalg, inventarets alder e.l.

7.2 Ved feil som Eieren er ansvarlig for, skal Eieren bekoste reparasjon og kompensere SkiStar for evt. reparasjonskostnader som SkiStar har hatt overfor Gjesten som følge av feilen. Det samme gjelder hvis Losji- og vaktmesterservice påkalles av Gjesten og det kan konstateres at tidligere eller likeartede feil har blitt oppdaget eller oppstått igjen og ledet til utrykning fra Losji- og vaktmesterservice. SkiStar kan overfor Eieren være behjelpelig med å formidle kontakter og utførelse av tiltak for å utbedre feil som Eieren har ansvar for, dog slik at alle slike tiltak utføres på Eierens regning. Hvis feilen gjør at Enheten ikke er i Utleiebar stand, kan SkiStar utbedre feilen omgående for å holde kompensasjons-/flyttekostnader nede, uansett hvem som har ansvar for feilen. Som utgangspunkt påser SkiStar at Enheten får låneutstyr til permanent utbedring kan utføres, samt kompletterer løsøre med standardutstyr etter SkiStars valg. Utbedring og innkjøp som overstiger 10 000 kroner skal likevel godkjennes av Eieren i forkant. Nevnte beløp skal indeksreguleres med utgangspunkt i KPI pr. september 2021. Hvis Eieren har ansvar for feilen, skal Eieren erstatte SkiStar for tiltakene, inkl. evt. kompensasjon for låneutstyr og installasjonskostnader i henhold til det som angis under Losji- og vaktmesterservice på Eiersidene.





7.3 Ved feil som SkiStar er ansvarlig for, utbedrer SkiStar feilen og bekoster dette med evt. aldersfradrag i forekommende tilfeller. Feilen kan utbedres ved reparasjon eller bytte av løsøre mot tilsvarende standardutstyr etter SkiStars valg.

7.4 Hvis feilen består i avvik fra Listen over Grunnutstyr, kompletteres dette av SkiStar med standardutstyr etter SkiStars valg. Kompletteringer som overstiger 200 kroner, faktureres Eieren.

**Feil som dekkes av forsikring**

7.5 Hvis feil ved Enheten dekkes av Eierens forsikring, skal SkiStar på Eierens forespørsel være behjelpelig med å gi Eieren opplysninger om feilen som etterspørres av forsikringsselskapet. Hvis feilen er forårsaket av Gjest eller av SkiStar, står SkiStar for egenandel og for evt. prosess overfor Gjesten.

**Ombestilling og kompensasjon hvis Enheten ikke settes i Utleiebar stand**

7.6 Hvis en feil medfører at Enheten ikke er i Utleiebar stand, kan SkiStar blir tvunget til å kompensere Gjester og/eller flytte Gjester til andre boenheter i perioden feilen vedvarer, noe som innebærer at Bruttoomsetningen kan minke, uansett hvem som er ansvarlig for feilen. Hvis Eieren er ansvarlig for feilen, skal Eieren erstatte SkiStar kostnaden for kompensasjonen, pluss evt. andre kostnader som SkiStar påføres ved evt. ombooking av Gjester.

**Generelt**

7.7 Hvis Eieren unnlater å utbedre feil ved Enheten som Eieren er ansvarlig for, og som medfører at Enheten ikke er i Utleiebar stand, utgjør det alltid et vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

7.8 Ved utbetaling av Leie til Eieren, har SkiStar rett til å avregne evt. kostnader for utbedring av feil som Eieren er ansvarlig for, inkl. evt. kompensasjon ved flytting av Gjester (jfr. punkt *Leie* ovenfor). Hvis beløpet overstiger vederlaget SkiStar skal betale i Leie, vil SkiStar fakturere Eier det resterende beløpet.

## 8. ØVRIG

**Avtaletid**

8.1 Avtalen gjelder for den avtaletid som er angitt på Avtalens informasjonsskjema.

8.2 Ved Avtalens opphør forbeholder SkiStar seg retten til å gjennomføre en avsluttende besiktigelse av Enheten innen en måned etter siste utleie til Gjest. SkiStar skal deretter overlevere samtlige nøkler til Eieren.

**Vesentlig avtalebrudd og forhåndsoppsigelse**

8.3 Partene kan ved skriftlig meddelelse si opp Avtalen med umiddelbar virkning hvis (i) Leie ikke utbetales når en part innleder gjeldsforhandling, innstiller betalingene, innleder likvidasjon eller tas under konkursbehandling, eller (ii) den andre parten bryter Avtalens vilkår, forutsatt at avtalebruddet er av vesentlig betydning og ikke rettes opp innen 10 dager etter skriftlig varsel.

8.4 SkiStar kan også ved skriftlig meddelelse si opp Avtalen med umiddelbar virkning dersom Eieren rent faktisk ikke eier Enheten.

8.5 Ved vesentlig avtalebrudd som nevnt i punkt 8.3 (ii) skal den ikke-misligholdende part kompenseres for den direkte skade vedkommende er påført som følge av avtalebruddet, samt med et engangsbeløp tilsvarende SkiStars årlige snittinntekt fra Enheten basert på de to foregående årene. Ved mangel på opplysninger om denne inntekten, skal beløpet isteden fastsettes basert på tilsvarende opplysninger

fra likeverdige Enheter på destinasjonen. Videre skal også kostnader for flytting av Gjester til annen boenhet erstattes.

8.6 Ved vesentlig avtalebrudd som består i Eierens forsøk på egen utleie av Enheten, utleie i regi av andre enn SkiStar eller Eierens benyttelse av fordeler i større utstrekning enn avtalt (se punkt 8), kan SkiStar, i tillegg til det som fremgår ovenfor, avskjære Eieren fra retten til fordeler under den inneværende og påfølgende Åpne salgsperiode. Videre skal Eieren betale en engangserstatning til SkiStar som tilsvarer det høyeste beløp av (i) SkiStars andel av leieinntekten dersom Enheten hadde blitt utleid i henhold til Avtalen og SkiStars prisliste overfor Gjest, og (ii) et beløp tilsvarende den fordel/rabatt som Eieren har mottatt i samme periode.

**Endringer og tillegg**

8.7 SkiStar har rett til å endre eller lage tillegg til Avtalen gjennom meddelelse til Eieren på Eiersidene, eller pr. e-post eller brev til den adresse Eieren har angitt i Avtalen, senest tre (3) måneder før ikrafttredelsen av endringen.

8.8 Hvis SkiStar har endret vilkår i Avtalen i henhold til det ovenstående, kan Eieren si opp Avtalen med virkning fra endringens ikrafttredelse, dersom oppsigelsen skjer innen tre (3) måneder etter Eieren ble informert om endringen. Eieren anses å ha akseptert endringen dersom Eieren ikke sier opp Avtalen innen endringen trer i kraft.

**Force majeure**

8.9 Partene er fritatt for ansvar for sine forpliktelser etter Avtalen, dersom manglende oppfyllelse av ansvaret skyldes omstendigheter som ligger utenfor partens kontroll og forhindrer oppfyllelsen. Så snart hindringen opphører skal forpliktelsen oppfylles på avtalt måte. Eksempler på ansvarsbefriende omstendigheter er krig, krigshandling, myndighetspålegg, nye eller endrede lover eller forskrifter, arbeidsmarkedskonflikt, naturkatastrofer, epidemi/pandemi e.l., avbrudd i vann og el-tilførsel, og derved likestilte omstendigheter. En part som mener seg ansvarsfri etter denne bestemmelsen, skal uten unødig opphold meddele dette skriftlig til den andre parten.

**Eierens overdragelse av Enheten/Enheter og Avtalen**

8.10 Hvis Eieren overdrar en eller flere Enheter under en pågående avtaleperiode, plikter Eieren å informere ny eier om denne Avtalen og tilse at ny eier inngår ny utleieavtale med SkiStar for Enheten.

8.11 Denne Utleieavtalen følger Enheten uansett om det skjer eierskifte i avtaleperioden. Dette betyr at Eier plikter å opplyse om Utleieavtalen i forbindelse med salg av Enheten og sørge for at ny Eier overtar forpliktelsene i henhold til denne Utleieavtalen.

8.12 Hvis Eierens overdragelse ikke omfatter samtlige Enheter som inngår i Avtalen, fortsetter Avtalen å gjelde mellom Eieren og SkiStar for øvrige Enheter.

**SkiStars overdragelse av Avtalen**

8.13 SkiStar har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til annet selskap innen SkiStars konsern.

**Tvister**

8.14 Tvister som oppstår i forbindelse med Avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Hvis tvisten ikke løses ved forhandlinger, kan partene reise sak for Enhetens verneting. Avtalen reguleres av norsk rett.

UTKAST

# UTLEIEAVTALE

**ENHET** Informasjon om Enheten som leies ut hos SkiStar AB

Destinasjon:
Området:
Enhet: Nr/Beskrivelse:
Gateadresse:
Postnr: Poststed:
Gardsnummer:
Bruksnummer:
Seksjonsnummer:

**EIER** Informasjon om person/bedrift som eier Enheten

Navn:
Privat/Bedrift:
Pers.nr/Org.nr:
Kontaktperson:
Gateadresse:
Postnr/Sted: Land:
Email:
Telefon:

**MEDEIER** Eventuelle medeiere oppføres her. Kontakt Eierservice hvis det er flere enn fire.

Medeier 1 Navn:
E-post:
Telefon:
Medeier 2 Navn:
E-post:
Telefon:
Medeier 3 Navn:
E-post:
Telefon:
Kontaktperson: med kontaktopplysninger angitt ovenfor, er kontaktperson for Eieren/Eierne overfor SkiStar. Kun kontaktpersonen har rett til å representere Eieren/Eierne under avtaleperioden, herunder å avtale bestilling av eieruker samt ha rett til å opptjene Eieren/Eiernes samlede vederlag og fordeler.

| | |
|---|---|
| MVA | Samme betingelser gjelder for denne Avtalen som den eksisterende Avtalen den erstatter. Vi har registrert denne informasjonen:<br><br>NEI, bedriver ikke MVA-registrert virksomhet |

| | | |
|---|---|---|
| SKISTAR | Bedriftsnavn: | SkiStar Norge AS |
| | Org. nr: | 977107520 MVA |
| | Adresse: | Velkomstvegen 10, 2420 Trysil |
| | Web og kontakt: | https://www.skistarliving.com |

| | |
|---|---|
| UTLEIEAVTALE | Denne Utleieavtalen omfatter de nedenfor nevnte bilag, inkl. oppdaterte versjoner av disse i avtaletiden, samt de til enhver tid gjeldende vilkår som meddeles på Eiersidene.<br><br>Vedlegg: 1. Generelle vilkår for utleie<br>2. Liste over Grunnutstyr<br>3. Eierfordeler<br>4. Storrengjøringsinstruks |
| AVTALE- OG OPPSIGELSESTID | Avtalen gjelder følgende innledende avtaletid: 1. mai 2022 – 30. april 2023. Hvis avtalen skal sies opp før utløpet av den innledende avtaletiden, må dette skje skriftlig og senest 15. oktober 2022. I motsatt tilfelle forlenges Avtalen automatisk i ettårsperioder. Avtalen kan sies opp skriftlig senest 15. oktober hvert år, og løper i så fall til 1. mai året etter. |
| KOMMISJON | % av Bruttoomsettning av leieinntekt til SkiStar |
| LEIE | % av Bruttoomsettning av leieinntekt til Eier |
| FORDELSKATEGORI | Kryss av den fordelskategorien du har valgt utifra vedlegg 3<br>Gull<br>Sølv |

Definisjoner nevnt ovenfor skal ha samme betydning som framgår av Generelle vilkår.

| | |
|---|---|
| SOMMER | Enheten skal leies ut i sommersesong:<br>Ja<br>Nei |

SIGNERING

*Denne Avtalen signeres elektronisk hvorav begge parter får hvert sitt eksemplar per mail.*



skistar

**Vedlegg 2**

## LISTE OVER GRUNNUTSTYR

Dette vedlegget inneholder en Liste over Grunnutstyret som finnes i Enheten for å oppfylle SkiStar-standarden for utleie. Enheten skal være tilpasset for samme antall Gjester som antall sengeplasser i Enhetsbeskrivelsen, som beskrives nærmere nedenfor. Enheten skal dessuten ha de funksjonene og den kapasiteten som en Gjest kan forvente, basert på hvilket utstyr Enheten har i henhold til beskrivelsen. Antall sengeplasser i Enheten bestemmes av SkiStar, basert på Enhetens forutsetninger.

**Nøkler**

- ☐ Minst 7 nøkler til Enheten skal leveres fra Eieren til SkiStar før utleie

Se mer detaljert og destinasjonsspesifikk informasjon om antall nøkler og nøkkelkvittering på Eiersidene. Det anbefales å rådføre seg med Losji- og vaktmesterservice før kodelås/digital lås monteres, ettersom ikke alle fabrikater er egnet i forbindelse med utleie. Kontaktinformasjon finner du på Eiersidene.

**Stue**

- ☐ Stuen bør ha sitteplass i sofa/stol til alle ordinære sengeplasser (puff/krakk er tilstrekkelig til ekstraseng). Bruk møbelknotter under bena for å beskytte gulvet
- ☐ Hvis det er åpen peis, skal det være askebøtte med spade og kost

**Kjøkken/spisested**

- ☐ Enhetens spisested skal ha minst samme antall sitteplasser som antall sengeplasser (inkludert eventuelle ekstra sengeplasser)
- ☐ Kjøleskap, fryser, komfyr, ovn og oppvaskmaskin skal være tilgjengelig, og disse skal ha en kapasitet som er tilpasset antall sengeplasser

**Soverom**

- ☐ Alle soverom skal kunne lukkes med en dør eller skyvedør. Eventuell alkove skal være et separat rom der det er plass til å oppholde seg utenfor sengen. Alle sengeplasser skal ha madrass av god kvalitet
- ☐ Rullgardin/dekkende gardin skal finnes til alle vinduer på soverom
- ☐ Oppbevaring av klær (garderobe/kommode/knagger) tilpasset antall sengeplasser
- ☐ Det skal være sengelamper til alle sengeplasser

<u>SkiStars sengemål</u>

- *Enkeltseng:* 75–119 cm bred, 200 cm lang.
  Seng som er 120–149 cm bred og 200 cm lang, regnes *som 1 enkeltseng + 1 ekstraseng* hvis plass/utstyr ellers er tilgjengelig i enheten for en slik ekstraseng. Hvis ikke regnes sengen som 1 enkeltseng.
- *Dobbeltseng:* Fra 150 cm bred og 200 cm lang.
- *Sovesofa:* Regnes som ekstraseng kun i unntakstilfeller, i henhold til spesiell godkjenning fra SkiStar gjennom Enhetsbeskrivelsen. Sengemål minst 75 x 190 cm.

**Bad**

- ☐ Bad skal være utstyrt med dusj og WC. Alle overflater skal være tette og uten synlige skader, som sprekker eller skadede skjøter på overflaten
- ☐ Varmtvannsbereder skal ha kapasitet i forhold til antall sengeplasser
- ☐ Gulvnal med skaft i hver dusj
- ☐ WC-børste til hvert toalett

UTKAST

skistar

**Vedlegg 2**

### Gang/entré

- ☐ Kleskroker, kleshengere og oppbevaring i forhold til antall sengeplasser
- ☐ Dørmatte
- ☐ Feiekost (der det er aktuelt, ved egen ytterinngang/balkong/altan)
- ☐ Snøskuffe (der det er aktuelt, ved egen ytterinngang/balkong/altan)
- ☐ Termometer, utendørs og innendørs

### Utside

- ☐ God utebelysning og tydelig husnummer på fasaden
- ☐ Tomten skal ryddes årlig og holdt i stand
- ☐ Utvendig skibod anbefales, gjerne med sykkeloppbevaring

### Hjemmeelektronikk

- ☐ TV med standardkanaler/grunnpakke
- ☐ Wi-Fi og trådløst internett anbefales sterkt der det er mulig
- ☐ Lyspærer: Hvis Enheten er utstyrt med spesialbelysning som krever annet enn vanlige lyspærer som lyskilde, er det eierens ansvar å stå for ekstra lyskilder

### Vaskeutstyr

- ☐ Støvsuger og ekstra støvsugerposer
- ☐ Vaskebøtte og langkost
- ☐ Feiebrett og kost

### Sikkerhet

- ☐ Barnegrind til eventuell trapp
- ☐ Snøfanger, dersom konstruksjonen av utvendig tak gir fare for snøras
- ☐ Vindussperre ved >2 m fallhøyde
- ☐ Hvis køyeseng er tilgjengelig: Fallbeskyttelse 17 cm over madrass og stige
- ☐ Brannslukkere og brannvarslere/røykvarslere i samsvar med de til enhver tid gjeldende brannvernregler
- ☐ Godkjente el- og vvs installasjoner, ventilasjonsanlegg og peisinstallasjon
- ☐ Sikringsskapet skal ha korrekte kursangivelser
- ☐ Vinduer og altandører må kunne åpnes for lufting når det er varmt
- ☐ Kjæledyr er ikke tillatt i Enheten (hvis det ikke er solgt som husdyrvennlig)
- ☐ Fastmontert askebeger utendørs
- ☐ Røyking er ikke tillatt i Enheten



UTKAST

skistar

**Vedlegg 2**

### Kjøkkenutstyr

Følgende utstyr skal finnes i alle Enheter.

Kjøkkenutstyr, antall i forhold til antall sengeplasser i Enheten

| Kjøkkenutstyr | < 6 sengeplasser | 7-13 sengeplasser | > 14 sengeplasser |
|---|---|---|---|
| Glass (vann-, vin og snapsglass) | Antall sengeplasser + 2 sett | Antall sengeplasser + 4 sett | Antall sengeplasser + 6 sett |
| Tallerkener (flate, dype og asjetter) | Antall sengeplasser + 2 sett | Antall sengeplasser + 4 sett | Antall sengeplasser + 6 sett |
| Kaffekopper/krus | Antall sengeplasser + 2 sett | Antall sengeplasser + 4 sett | Antall sengeplasser + 6 sett |
| Spisebestikk | Antall sengeplasser + 2 sett | Antall sengeplasser + 4 sett | Antall sengeplasser + 6 sett |
| Eggeglass | Antall sengeplasser + 2 sett | Antall sengeplasser + 4 sett | Antall sengeplasser + 6 sett |
| Kjele liten 1–2 l | 1 | 2 | 2 |
| Kjele mellomstor 3–5 l | 1 | 2 | 2 |
| Kjele stor 6–8 l | 1 | 2 | 3 |
| Stekepanner | 1 | 2 | 3 |
| Langpanne, plate, rist (per ovn) | 1 | 1 | 1 |
| Ildfast form liten | 1 | 2 | 2 |
| Ildfast form stor | 1 | 2 | 2 |
| Stekespade (plast) | 1 | 2 | 3 |
| Brødkniv | 1 | 1 | 2 |
| Kokkekniv | 1 | 2 | 2 |
| Forskjærskniv | 1 | 2 | 2 |
| Skrellekniv | 1 | 2 | 2 |
| Skjærefjøl | 2 | 3 | 4 |
| Gryteunderlag | 3 | 4 | 5 |
| Serveringsfat | 1 | 2 | 3 |
| Bolle glass (servering) | 1 | 2 | 3 |
| Bolle plast (tilberedning) | 1 | 2 | 3 |
| Salatbestikk (par) | 1 | 2 | 2 |
| Sleiv i plast til servering | 2 | 3 | 4 |
| Suppeøse/sauseøse (plast) | 1 | 2 | 2 |
| Spagetti-sleiv (plast) | 1 | 1 | 1 |
| Stekepinsett (plast) | 1 | 2 | 2 |
| Slikkepott | 1 | 2 | 2 |
| Oppvaskstativ (ved behov) | 1 | 1 | 1 |
| Dørslag | 1 | 1 | 1 |
| Flaske- og vinåpner | 1 | 1 | 1 |
| Grytelapper (silikon) | 2 | 2 | 4 |
| Boksåpner | 1 | 1 | 1 |
| Måleskjeer (5 deler) (Sverige) | 1 | 1 | 2 |
| Litermål (Norge) | 1 | 1 | 2 |
| Ostehøvel | 1 | 2 | 2 |
| Potetskreller | 1 | 1 | 2 |
| Rivjern | 1 | 1 | 1 |
| Saks | 1 | 2 | 2 |
| Smørkniv (Sverige) | 1 | 2 | 2 |
| Te-/kaffesil | 1 | 1 | 1 |
| Mugge | 1 | 2 | 3 |
| Hvitløkspresse | 1 | 1 | 1 |
| Visp | 1 | 2 | 3 |



UTKAST

**Private eiendeler**

Hver Enhet er unik, men bør ikke pyntes med personlige ting og bilder. Unngå pyntegjenstander, tekstiler og tepper som kan samle støv eller gå i stykker. Eventuelle private eiendeler skal oppbevares på Eierens risiko i låste oppbevaringsrom. SkiStar har ikke ansvar for private eiendeler.

**Generelle anbefalinger**

Velg slitesterke materialer som tåler utleie, som god kvalitet på gulv, vegger som tåler å bli tørket av, robuste møbler, vaskbare tekstiler – ikke lyse eller skjøre.

For tips om leverandører av møbler og servise som passer til utleie, samt beregnet levetid på møbler og innredning og anbefalte renoveringsintervaller – se Eiersidene.



UTKAST



## EIERFORDELER

Som det fremgår av de Generelle vilkårene for utleie, avsnittet om eieruker og eierfordeler med mer, er det du som Eier som bestemmer hvilken fordelskategori du ønsker å tilhøre ved valg av antall uker som Enheten leveres til utleie hver vintersesong. Fordelskategori velges i forbindelse med bestilling av eieruker gjennom kontakt med Eierservice. Se flere detaljer om hvordan dette skjer i de Generelle vilkårene. På Eiersidene fremgår det deretter hvilken fordelskategori Eieren tilhører. Dersom Eieren ikke informerer om eventuelle endringer av fordelskategori i forbindelse med bestilling av eieruker, senest 1. november hvert år, blir Eieren stående på samme fordelskategori.

Vilkårene for de respektive fordelskategoriene fremgår i tabellen nedenfor. Eieren forplikter seg til å følge reglene som er angitt for Eierens aktuelle kategori.

| Fordelskategori | GULL<br>Våre beste fordeler | SØLV<br>For Eiere som vil ha litt flere egne uker | PRØVESESONG<br>For Eiere som vil prøve å leie ut en vintersesong | HØYSESONG<br>Kun utleie i høysesong |
|---|---|---|---|---|
| **Antall eieruker u. 51-16** | Maks 6 eieruker, hvorav maks 3 i høysesongen | Maks 8 eieruker, hvorav maks 4 i høysesongen | Maks 6 eieruker, hvorav maks 3 i høysesongen | Alle uker er eieruker med unntak av minst 4 i høysesonguker |
| **Antall eieruker u. 17-50** | Valgfritt<br>Anbefalt å leie ut 4 uker mellom uke 25 og 33. | Valgfritt<br>Anbefalt å leie ut 4 uker mellom uke 25 og 33. | Alle<br>SkiStar leier ikke ut Enheten i Sommersesongen. | Alle<br>SkiStar leier ikke ut Enheten i Sommersesongen. |
| **Dato for fastsetting av eieruker** | 1. november<br>Ett år i forveien, dvs. 1. november 2021 fastsettes eieruker for perioden mai 2022 til og med april 2023. | 1. november<br>Ett år i forveien, dvs. 1. november 2021 fastsettes eieruker for perioden mai 2022 til og med april 2023. | Ved inngåelse av Avtalen<br>Jo tidligere innlevering før sesongstart, desto større er sjansen for utleie. | 1. mai<br>Et halvt år i forveien, dvs. 1. mai 2022 fastsettes eieruker for perioden desember 2022 – april 2023 |
| **Leie (se definisjon i de Generelle vilkårene)** | 70 % | 70 % | 65 % | 65 % |

**Vedlegg 3**

| Fordelskategori | GULL<br>Våre beste fordeler | SØLV<br>For Eiere som vil ha litt flere egne uker | PRØVESESONG<br>For Eiere som vil prøve å leie ut en vintersesong | HØYSESONG<br>Kun utleie i høysesong |
|---|---|---|---|---|
| **Fordeler** | ✓ 50 % rabatt på 4 SkiStar All for både Vintersesongen og Sommersesongen, eller SkiStar All Year, *alternativt* 25 % rabatt på 4 stk 8 valgfrie dager.<br>✓ 15 % rabatt på SkiStars skiskole.<br>✓ 15 % rabatt på SkiStars aktiviteter.<br>✓ 15 % rabatt på SkiStars ski- og sykkelutleie.<br>✓ Lokale rabatter hos SkiStars samarbeidspartnere.<br>✓ 5/50 på overnatting. | ✓ 25 % rabatt på 4 SkiStar All for både Vintersesongen og Sommersesongen eller SkiStar All Year, *alternativt* 25 % rabatt på 4 stk 8 valgfrie dager.<br>✓ Lokale rabatter hos SkiStars samarbeidspartnere.<br>✓ 5/50 på overnatting. | Ingen fordeler. | Ingen fordeler. |
| **Annet** | | | Denne kategorien passer for nye Eiere som vil prøve utleie en vinter, og som ikke kan/vil binde seg til utleie neste år. Kun mulig én vintersesong, og deretter kan Eieren gå over til en vanlig avtale med Gull- eller Sølv-fordeler. | Denne kategorien passer for Eiere som ofte bruker Enheten selv, men som gjerne leier ut i høysesongukene.<br>*) Utleie i opptil 9 høysesonguker, dog minst 4 høysesonguker, hvorav minst 2+2 uker sammenhengende. |



UTKAST

**Vedlegg 3**

**Definisjoner**

Begrep som defineres i Avtalens vedlegg 1, Generelle vilkårene, skal ha samme betydning i dette vedlegget.

**Høysesong** betyr jul, nyttår, uke 1, uke 7–10 og begge påskeukene.

**Eieruke** betyr en periode der Eieren selv disponerer Enheten. Med eieruke menes også kortere opphold, som kortuke, weekend og enkeltdager.

**SkiStar All** betyr SkiPass som er gyldig på alle destinasjonene i SkiStar-konsernet i Vinter eller Sommersesongen.

**SkiStar All Year** betyr SkiPass som er gyldig på alle destinasjonene i SkiStar-konsernet gjennom hele året.

**8 valgfrie dager** betyr SkiPass som er gyldig på en bestemt SkiStar-destinasjon i 8 valgfrie dager i vintersesongen.

**5/50 på overnatting** betyr at Eieren får mulighet til å bestille utvalgt overnatting med 50 % rabatt på utvalgte Enheter 5 dager før ankomst i Trysil, Hemsedal, Sälen, Åre og Vemdalen. Rabattkoden formidles årlig på Eiersidene. Bestilles med rabattkode på skistar.com.

**Lokale rabatter hos SkiStars samarbeidspartnere** betyr tilbud og rabatter til Eieren fra SkiStars samarbeidspartnere og andre lokale aktører. Disse varierer fra sesong til sesong. Forutsetninger for å få slik rabatt oppdateres på Eiersidene. Bestilling og bruk av rabatten skjer direkte med det eksterne selskapet.

## 1 SPESIELT OM SOMMERUTLEIE

**Gull & Sølv**

1.1 Utleie av Enheten i sommersesongen, fra 1. mai til 1. november (uke 19–43), er frivillig. Som Eier velger du dermed om du vil sperre Enheten for utleie eller leie ut slik som i vintersesongen, da velger du fortsatt hvilke uker du vil benytte selv. SkiStar vil anbefale hvilken sommerperiode som egner seg for utleie, basert på etterspørsel, samt informere om SkiStars åpningstider for heiser og aktiviteter som sykling etc. Tilbudet på destinasjonene er mer begrenset i Sommersesongen, noe som betyr at Gjester generelt etterspør Enheter i områder der aktivitetstilbudet er stort. Det innebærer at enkelte Enheter vil ha begrenset belegg i Sommersesongen. Les mer om vilkårene for sommerutleie i de Generelle vilkårene. På samme måte som om vinteren, er det ikke tillatt å leie ut via en annen aktør. Ønsket sommerutleie må varsles til Eierservice senest 1. november, samtidig som bestillingen av eieruker for vintersesongen skjer.

**Prøvesesong og høysesong**

1.2 Det foregår ingen utleie i sommersesongen.

UTKAST

## 2 BESTILLING AV EIERUKER

**Gull & Sølv**

2.1 Bestilling av eieruker gjøres i samsvar med det som er angitt i de Generelle vilkårene for utleie, avsnittet om eieruker og fordeler med mer. Eieruker bestilles ved å logge på Min side/Eiersider/Eierbestilling. Der velger Eieren ønskede uker innenfor rammene for Eierens fordelskategori. Eierservice sender også ut meldinger til Eiere og varsler når det er på tide å gjennomføre bestillingen av eieruker. Dersom Eieren ikke varsler om endring av fordelskategori i forbindelse med bestilling av eieruker, forblir Eieren på samme fordelskategori. Dersom vilkårene for maksimalt antall eieruker overskrides, eller fordelene benyttes i større utstrekning enn vilkårene tillater, vil SkiStar kreve tilbake verdien av evt. utnyttet fordel/rabatt samt leieandelen sin for den ekstra bestilte uken, i samsvar med det som angis i de Generelle vilkårene.

2.2 *Eksempel: 1. november 2021 angir Eieren hvilke eieruker Eieren ønsker å bestille for perioden 1. mai 2022 – 30. april 2023. Denne bestillingen regulerer fordelskategorien i perioden 1. november 2021 – 31. oktober 2022.*

**Prøvesesong**

2.3 I tillegg til det som angis i de Generelle vilkårene, avsnittet om eieruker og fordeler, gjelder følgende.

2.4 Bestilling av eieruker og salgsstart gjøres så fort som mulig etter at Avtalen er signert. Åpen salgsperiode gjelder førstkommende Vintersesong. Eieruker bestilles ved å logge på Min side/Eiersider/Eierbestilling. Der velger Eieren ønskede uker innenfor rammene for Eierens fordelskategori. Dersom vilkårene for maksimalt antall eieruker overskrides, eller fordelene benyttes i større utstrekning enn vilkårene tillater, vil SkiStar kreve tilbake verdien av evt. utnyttet fordel/rabatt samt leieandelen sin for den ekstra bestilte uken, i samsvar med det som angis i de Generelle vilkårene.

**Høysesong**

2.5 SkiStar leier ut kun høysesongen i samsvar med tabellen ovenfor, samt Eierens valg av eieruker. Øvrige perioder sperres for utleie i SkiStars systemer, og Eieren har fri bruksrett til Enheten. Eieren har da ikke rett til å benytte SkiStars tjenester for Losji- og eiendomsservice, og/eller eventuelle tilleggstjenester.

## 3 BESTILLING AV SKIPASS OG ANDRE PRODUKTER MED RABATT

**Gull & Sølv**

3.1 Med mindre annet er angitt på Eiersidene, kan fordelene benyttes for maksimalt fire (4) personer, uavhengig av antall Eiere på Enheten og/eller antall Enheter som Eieren har. Eieren har ikke mulighet til å overføre fordeler til noen andre enn de 4 valgte personene i samsvar med det som angis i de Generelle vilkårene. Eieren velger enten SkiStar All **eller** 8 valgfrie dager hvis det passer bedre (OBS! 8 valgfrie dager er ikke det samme som ukekort for 6–8 dager). Totalt maks 4 SkiPass per eiernummer. Eieren kan derfor selv velge hvilke familiemedlemmer/medeiere som skal benytte fordelen. SkiPass og øvrige produkter med rabatt bestilles via Eiersiden på skistar.com, og rabatten legges til i kassen i det siste trinnet i bestillingen. Rabatten er knyttet til Eieren, eller, der det er aktuelt, kontaktpersonen.

**Prøvesesong og høysesong**

3.2 Det gis ingen fordeler.





## 4 LEIE FOR STOREIERE

4.1 De Eierne som leier ut mer enn fem Enheter gjennom SkiStar på samme destinasjon, kan få en høyere leie enn det som angis i tabellen for fordelskategori ovenfor. Fordelene følger imidlertid Eieren og multipliseres ikke med antall Enheter. Den Leie som er angitt i Avtalen er basert på antall Enheter som Eieren har en avtale med SkiStar om. Den til enhver tid gjeldende Leie fremgår også på Eiersidene. Dersom det i etterkant blir endring i antall enheter (flere eller færre) enn ved inngåelse av Avtalen, så skal Leie og fordelskategori på Eiersiden ha forrang. Eierens kontaktperson skal være den samme for alle Enheter, og kontoen for utbetaling av Leie skal være den samme. Dersom antall Enheter som Eieren har en Avtale om hos SkiStar endres, skal Leie i Avtalen være som beskrevet nedenfor.

| | |
|---|---|
| 1–4 Enheter | 70 % Leie (standard) |
| 5–9 Enheter | 73 % Leie |
| 10–19 Enheter | 75 % Leie |
| >20 Enheter | Individuelt tilpasset. |

4.2 Eiere som har inngått en avtale om utleie med SkiStar (med tilsvarende vilkår som i Avtalen) for flere enn en Enhet, vil samtlige aktive Enheter vises på Eiersidene. Ved motstridende opplysninger om Eierens Enheter i Avtalen og på Eiersidene, skal opplysningene på Eiersidene ha forrang. Vedlegget som beskriver utleieenhetene oppdateres ved endring.

**Prøvesesong og Høysesong**

4.3 Vilkår for storeiere er bare mulig for Eiere som leier ut i minst to år, og kan derfor ikke kombineres med vilkårene for fordelskategoriene Prøvesesong og Høysesong.







UTKAST

## STORRENGJØRINGSINSTRUKS

**Storrengjøring og vårrengjøring** skal utføres i samsvar med de Generelle vilkårene for utleie, avsnitt Storrengjøring. Storrengjøring inkluderer flere deler som ikke er inkludert i den vanlige sluttrengjøringen, og skal sørge for at enheten får en grundig rengjøring før Vintersesongen. Vårrengjøring er en enklere, gjennomgående rengjøring, samt vindusvask, for å sikre at også sommergjestene møtes av en innbydende Enhet. Instruksjonene er skrevet for å passe alle Enheter.

Informasjon om hvordan du bestiller storrengjøring, vårrengjøring eller ettersyn av SkiStar, samt priser, finner du på Eiersidene. Logg inn på Min side/Eiersider/Nyttig info/Destinasjon/Rengjøring.

**Storrengjøring**

Alle møbler, inventar og tekstiler skal kontrolleres og rengjøres for å sikre at de er hele og rene. Tepper, tekstiler og dusjforheng skal vaskes.

**Stue**

- ☐ Støvsug/tørk av alle overflater på møbler, også madrass i eventuell sovesofa
- ☐ Tørk av TV-benken innvendig og utvendig, tørk av TV og annet utstyr

**Kjøkken**

- ☐ Tørk av skapene innvendig og utvendig, under og oppå skapene, samt veggen ovenfor
- ☐ Trekk ut alle kjøkkenskuffer og tørk av inni. Tørk av alle skuffefronter og håndtak
- ☐ Oppvaskbenken tørkes av inni, samt bak avløpsrøret og i plassen til søppeloppbevaring
- ☐ Vask alle benkeplater og oppvaskstativet
- ☐ Vask mikrobølgeovnen på innsiden og utsiden
- ☐ Trekk frem komfyren og vask bak. Vask komfyren utvendig. Vask stekeplatene, risten, ovnen og også taket inne i ovnen. Fjern glasset på ovnsdøren og vask det. Tørk av plassen under ovnen. Vask komfyrplatene og ringene rundt. Ovnsrens pleier å fungere godt til dette
- ☐ Ta ned og vask avtrekksviften, ta ned lysbeskyttelsen i viften og vask den, skift filter i viften
- ☐ Avrim kjøleskap og fryser. Ta ut og vask alle løse deler i kjøleskap/fryser og vask på innsiden. Fjern risten under, vask den og vask under kjøleskapet før risten settes på plass igjen. Vask utsiden av kjøleskapet.
- ☐ Hvis det finnes oppvaskmaskin, skal den vaskes, og silen skal renses
- ☐ Tørk av bord og stoler
- ☐ Vask/avkalk kaffetrakter og vannkoker
- ☐ Vask brødrister

**Soverom**

- ☐ Vask sengenes eventuelle frottéovertrekk, sengetøy og lignende
- ☐ Støvsug madrasser og sengebunner
- ☐ Støvsug og tørk av sengerammen
- ☐ Tørk av garderoben innvendig, utvendig og på toppen
- ☐ Tørk av nattbordet innvendig og utvendig





**Bad/badstue**

- ☐ Fjern eventuelt belegg i dusjrommet, også i fugene
- ☐ Vask baderomskap innvendig og utvendig, og puss speilene
- ☐ Vask servanten både på oversiden og undersiden, samt vannlåsen
- ☐ Vask alle overflater på toalettet
- ☐ Tørk av alle rør
- ☐ Rens avløp
- ☐ Vask dusjforhenget
- ☐ Bytt til ny toalettbørste
- ☐ Vask av og rundt varmtvannsberederen

**Eventuelt**

- ☐ Skrubb benkene i badstuen (også på undersiden der det er mulig), samt veggene i badstuen
- ☐ Vask badstuebøtte og -øse
- ☐ Tørk av utsiden av badstueovnen
- ☐ Badekar/SPA-bad – vaskes i henhold til instruksjoner

**Gang**

- ☐ Tørk av garderoben innvendig, utvendig og på toppen
- ☐ Tørk av gangmøbler og skohylle
- ☐ Puss speil
- ☐ Vask tørkeskapet, også oppå, samt ventil og slange

**Generelt**

- ☐ Puss alle vinduer innvendig og utvendig, samt mellom glassene, og tørk av alt treverk rundt. Glem ikke altandør/balkongdør eller vindu på badet/i badstuen
- ☐ Ta ned og rist/luft alle gardiner, tørk av alle gardinstenger. Etterfyll gardinringer/-kroker hvis noen mangler. Vask ved behov
- ☐ Ta ned alle bilder, pyntegjenstander osv. og tørk av, evt. rist og luft veggtepper
- ☐ Våttørk av alle vegger og fjern flekker
- ☐ Tørk av alle varmeelementer og støvsug/våttørk
- ☐ Ta ned alle lampeskjermer og kapper rundt lysrør, og støvsug/tørk rent
- ☐ Rengjør alle gulv- og taklister
- ☐ Støvsug og våttørk gulvet, fjern eventuelle merker og flekker
- ☐ Tørk av trapp og gelender i leiligheter der det finnes
- ☐ Peis/ovn: Ta ut asken og tørk av peisen/ovnen utvendig. Vask døren/lokket med ovnsrengjøring
- ☐ Alle dører og fôringer skal tørkes av
- ☐ Vask alle ventiler i tak/vegger
- ☐ Vaskeskapet skal vaskes innvendig, utvendig og på toppen
- ☐ Vask støvsugeren og skift pose
- ☐ Fjern og kast mat/tørrvarer, oppvaskbørster, oppvaskkluter, aviser, brosjyrer og reklame



UTKAST

**Ute**

- ☐ Vask uteplass/balkong og eventuelle utemøbler
- ☐ Tøm og vask eventuelle askebegre
- ☐ Vask eventuell skibod og sykkeloppbevaring

**Vårrengjøring**

- ☐ Støvsug/tørk av alle overflater
- ☐ Vask alle gulvlister
- ☐ Vask alle ventiler i tak/vegger
- ☐ Trekk ut alle kjøkkenskuffer og tørk av inni. Tørk av alle skuffefronter og håndtak
- ☐ Vask komfyren, stekeplatene, risten, ovnen og også taket i ovnen. Ovnsrens fungerer bra til dette
- ☐ Ta ned og vask avtrekksviften, ta ned lysbeskyttelsen i viften og vask den
- ☐ Fjern belegg i dusjrommet, også i fugene
- ☐ Rens avløp
- ☐ Puss alle vinduer innvendig og utvendig (ikke mellom glassene) og tørk av alt treverk rundt
- ☐ Vask uteplass/balkong og eventuelle utemøbler

UTKAST

# Fasader

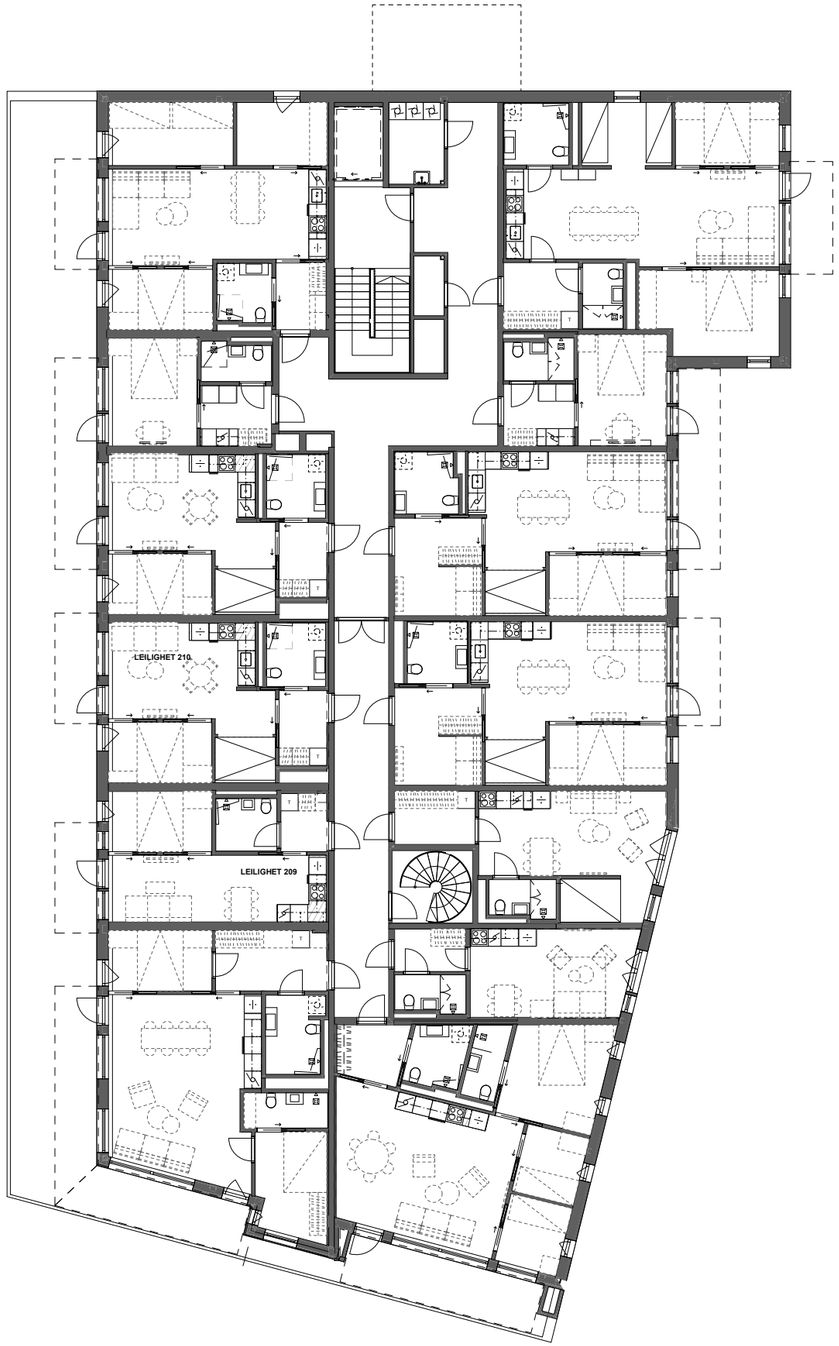
Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt

NORD

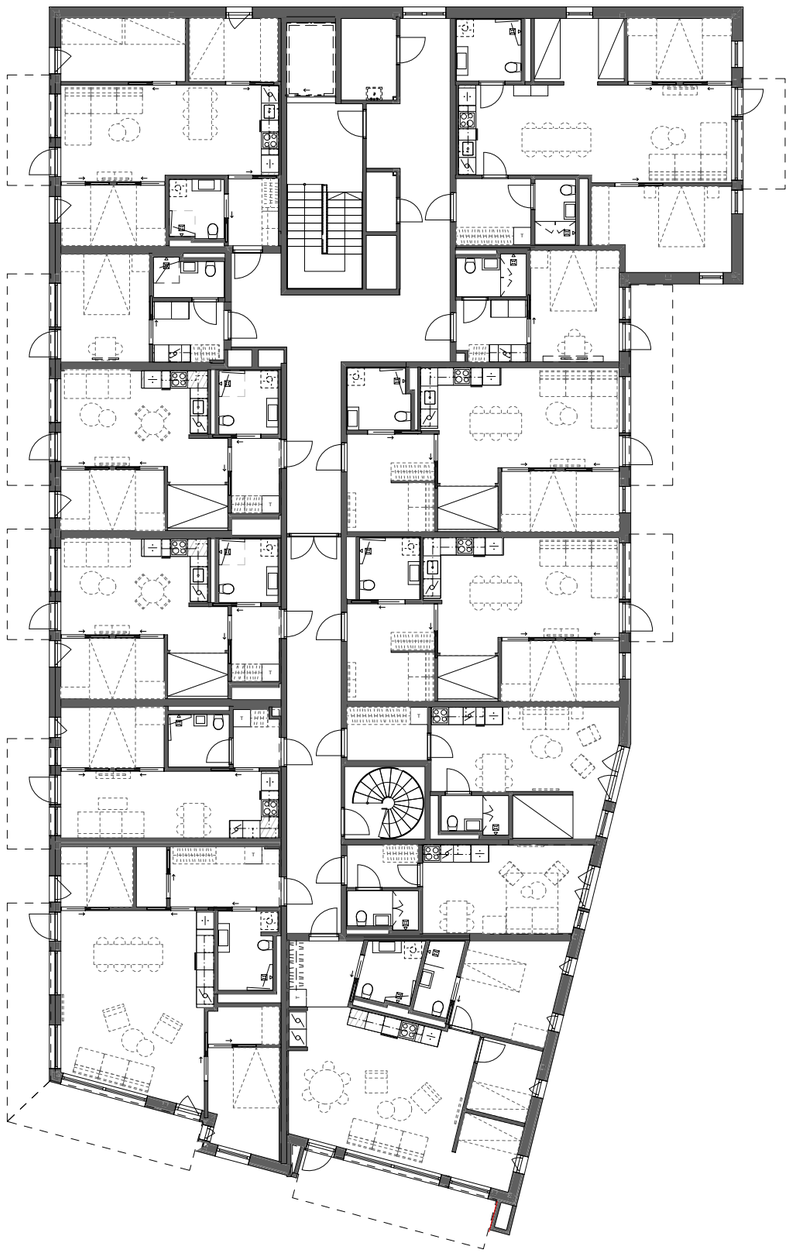
ØST

# Etasjeplan

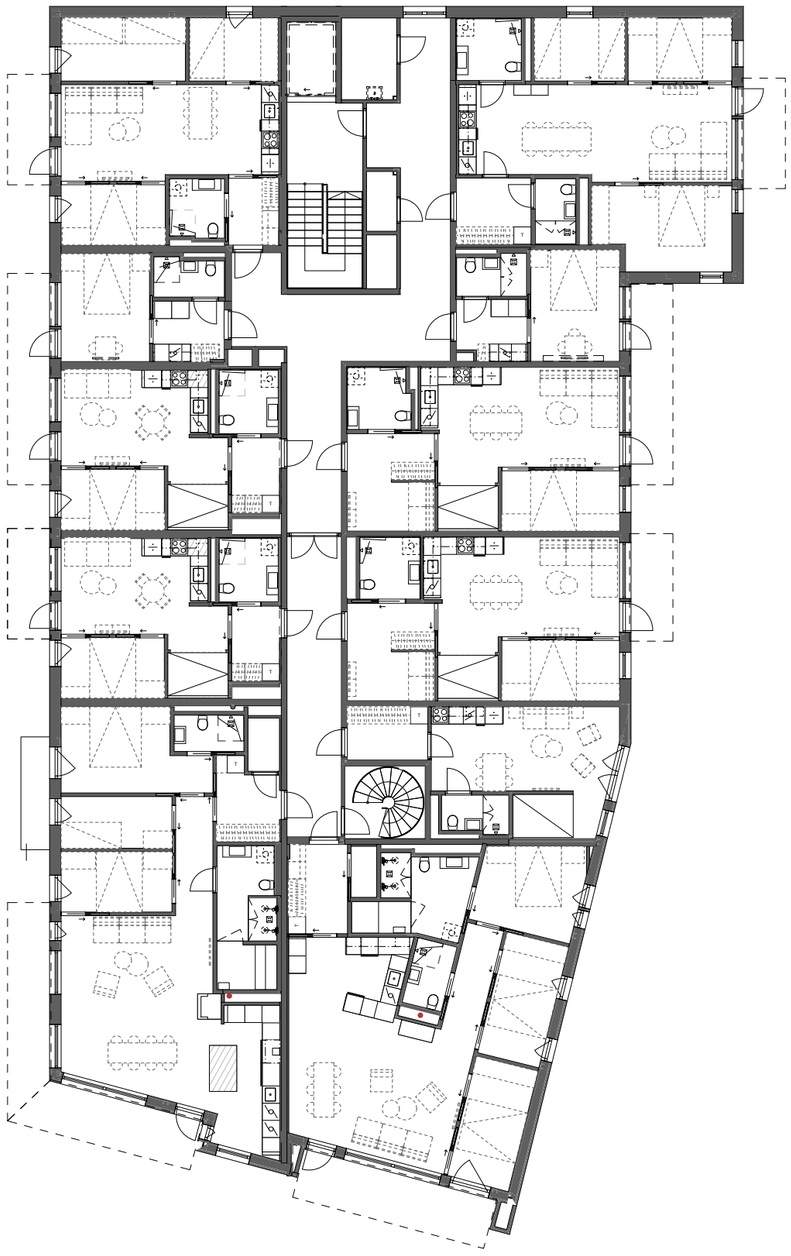
Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt



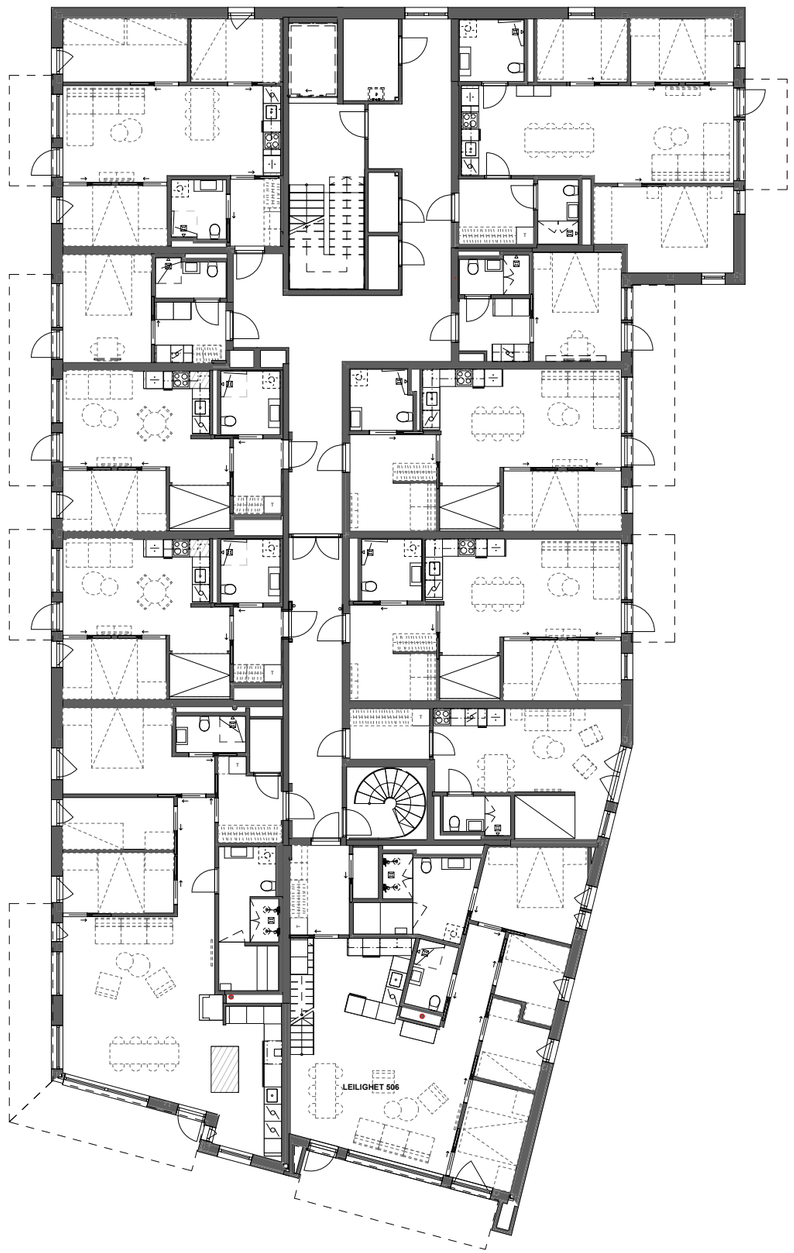

| HRTB | FJELLANDSBYEN - HUS A | | | Tegningsnavn: Salgstegning 2.etasje | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: Rammesøknad/endringsmelding | Dato: 09.12.2021 | Målestokk: 1:200 /A4 | Tegning nr.: A71-200 | Rev: |



| HRTB | FJELLANDSBYEN - HUS A | | | Tegningsnavn: Salgstegning 3.etasje | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: Rammesøknad/endringsmelding | Dato: 09.12.2021 | Målestokk: 1:200 /A4 | Tegning nr.: A71-300 | Rev: |



| HRTB | FJELLANDSBYEN - HUS A | | | Tegningsnavn: Salgstegning 4.etasje | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: Rammesøknad/endringsmelding | Dato: 09.12.2021 | Målestokk: 1:200 /A4 | Tegning nr.: A71-400 | Rev: |




| HRTB | FJELLANDSBYEN - HUS A | | | Tegningsnavn: Salgstegning 5.etasje | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tegnet av: | Kontrollert: | Prosjektfase: Rammesøknad/endringsmelding | Dato: 09.12.2021 | Målestokk: 1:200 /A4 | Tegning nr.: A71-500 | Rev: |

SkiStar Hemsedal/Ola Matsson

# Reguleringsbestemmelser & Kart

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt





***Reguleringsbestemmelser***
***Fjellandsbyen II***
***Hemsedal kommune – PlanID: 2016004***
Sist revidert 21.11.2018

## Reguleringsbestemmelser

*Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.*

### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
   - Fritidsbebyggelse – frittliggende
   - Fritidsbebyggelse - konsentrert
   - Fritid/turistformål
   - Skianlegg
   - Skiløype
   - Energianlegg/trafo
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
   - Renovasjon

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
   - Kjøreveg
   - Fortau
   - Gang- sykkelveg
   - Annen veggrunn – tekniske anlegg
   - Annen veggrunn – grøntareal
   - Parkering
   - Kombinert formål

3. Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)
   - Vegetasjonsskjerm

### 3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

3.1 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.2 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.3 Anleggsdrift
Anleggsdrift kan utføres i følegnde tidsrom:
Mandag-fredag kl.07.00 - 21.00
Lørdag 07.00 – 15.00
Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging skal ikke forekomme etter kl. 18.00



**Asplan Viak**
Pnr. 609956

## 4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

4.1 Grad av utnytting og byggehøyde

| Område | Forkortelse | Grad av utnytting[1] | Maksimal mønehøyde[2] |
|---|---|---|---|
| Kombinert formål | K1 | 50 % BYA | 15 m |
| Kombinert formål | K2 | 70 % BYA | 18 m |
| Kombinert formål | K3 | 70 % BYA | 18 m |
| Kombinert formål | K4 | 70 % BYA | 18 m |
| Kombinert formål | K5 | 70 % BYA | 15 m |
| Kombinert formål | K5-1 | 70% BYA | Opp til kotehøyde 661 |
| Kombinert formål | K6 | 50 % BYA | 15 m |
| Kombinert formål | K7 | 40 % BYA | 12,5 m |
| Fritidsbebyggelse, frittliggende | F1-F3 | 30 % BYA | 7,5 m |
| Fritidsbebyggelse, konsentrert | F4 | 50 % BYA | 15 m |
| Fritids- og turistformål | FT1 | 50 % BYA | 15 m |
| Fritids- og turistformål | FT2 | 50 % BYA | 15 m |
| Fritids- og turistformål | FT3 | 50% BYA | 12,5m |

[1]Parkering inngår i grad av utnytting med 18 $m^2$ pr. parkeringsplass.
[2]Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen ihht. TEK10.

«Fritids- og turistformål» er et rent næringsformål.

4.2 Fordeling salg/utleie (fritidsbebyggelse/næring)
Innen alle områdene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal fordelingsnøkkelen mellom næring og fritidsbebyggelse være 70/30 ($M^2$ BRA). Næring defineres som hotell/appartement/motell/bevertning, forretning/service.

I område K1, K6 og K7 med kombinert formål skal fritids- og næringsbebyggelse fortrinnsvis plasseres i separate bygg der det er mulig og minimum i separate etasjer.

4.3 Presisering av bruk av næringsenheter
Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleigeplikt.
Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året. Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i
perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.
Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t-o-m- 15. november). Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utleigeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga. Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle markedet i relevant media.

4.4 Bygningers utforming



***Reguleringsbestemmelser***
***Fjellandsbyen II***
***Hemsedal kommune – PlanID: 2016004***
Sist revidert 21.11.2018

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 10 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell norsk trearkitektur og lokal byggeskikk. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Kryssfiner, sponplater eller lignende tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være kledd med naturstein. Større åpne flater med betong skal ikke forekomme utvendig blant bebyggelsen. Bygningers ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt.

Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.

4.5 Krav til utendørsplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.6 Ubebygd areal
Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein eller asfalt.

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

4.7 Parkering
Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:
- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 $m^2$.
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 80 $m^2$.
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 80 $m^2$.
- 1 parkeringsplass pr. rom for hotell
- 1 parkeringsplass pr. 100 $m^2$ nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 $m^2$ tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.
- 10% av parkeringsplassene til det enkelte utbyggingsområdet skal være HC-plasser.

Parkeringsbehov skal tilfredsstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller gjennom avtale med annen eiendom. Parkeringsanlegget på område K4 ligger sentralt i planområdet. Det tillates å dekke parkeringsbehovet helt eller delvis for de andre byggeområder i planen gjennom avtaler om rett til parkering i K4. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Ved leie av parkeringsareal må tinglyst avtale følge byggesak, senest ved brukstillatelse.

4.8 Strøm/vann /avløp
Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

4.9 Rekkefølge

*Infrastruktur*
Før det gis brukstillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann- og avløpsløsning med tilkopling til hovednettet (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

*Overordnet vurdering av overvann*
Ved utbygging av det enkelte delområde som nevnt i Notat om overvann (Asplan Viak, datert 22.11.2017) skal plan for håndtering og gjennomføring av tiltak følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

*Rundkjøring og gangveger*
Igangsettingstillatelse i område K6 og K7 og brukstillatelse i område K4, F4, FT1, FT2 og FT3 skal ikke gis før rundkjøring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (planID 2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 er opparbeida eller sikra opparbeida.

*Tiltak på Holde bru/Skiheisbrua*
Nytt 10m høyresvingsfelt ut mot rv. 52 (planID 2009003) skal være ferdig opparbeida innen brukstillatelse gis til K1, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3 og sikra opparbeida før brukstillatelse gis til K4.
*Skliløype vest for Skiheisvegen*
Før brukstillatelse gis til K4, F4, K6 og K7 skal sklitrase være ferdig opparbeida.

*Skliløype øst for F4 og FT1*
Skliløypa skal være ferdig opparbeida langs FT1 før brukstillatelse for bygg i FT1 gis og langs F4 før bruksløyve for bygg i F4 gis.

*Bro ved sentrum*
Bro, tilkomst og opparbeiding av områdene FR8 og P1 (planID2009004 og 1973001) må være på plass innen 85% av kapasiteten på Holde bru/Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenteres i byggesak at trafikkmengden omsøkte utbygging medfører ikke gjør at kapasiteten ikke overstiger 85% (jf. Grunnlagstall i trafikknotat av 21.11.2017, Asplan Viak) med mindre ny bro er ferdig opparbeidet. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikktelling fra kompetent fagmiljø.

*Felles parkering og gangbro i Trøym sentrum (jf. planID 2009004 og 1973001)*
Felles parkering og gangbru skal være sikra opparbeida før brukstillatelse gis til K1, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3.

*Langrennsløype*
Langrennsløype må være sikra opparbeida før brukstillatelse gis i område K1, K4, K6, K7, F4, FT1, FT2 og FT3. Traseen må tilfredsstille krav til tråkkemaskin. Avtaler som sikrer bruk av grunn til løypa skal være avklart før brukstillatelse gis. Dersom langrennsløype fra Moavegen til Totteskogen må krysse Holdeskarsveien eller Skiheisveien skal det løses med kulvert/planfrie overganger.

*VA*
Før brukstillatelse gis til område K4, K1, K6, K7, FT1, FT2 og FT3 skal følgende tiltak være sikra opparbeida:
- Utviding av Holdebakken Høydebassen
- Nytt vannverk Krikken enkl. Reservevannsforsyning
- Ledning mellom Rådyrlia og Holdebakken høydebasseng

*Sesongarbeiderboliger*
Før brukstillatelse for all fritids- og næringsbebyggelse innen området gis skal utbygging av sesongarbeiderboliger i område B1 (planID 201003) være igangsatt med forholdsmessig andel.



**_Reguleringsbestemmelser_**
**_Fjellandsbyen II_**
**_Hemsedal kommune – PlanID: 2016004_**
Sist revidert 21.11.2018

4.10 Renovasjon
Boder til avfall og kildesortering skal innlemmes i det enkelte bygg. Det må være tilstrekkelig ventilasjon der hvor avfall mellomlagres. Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

4.11 Klima og energi
Alle nye bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme og i størst mulig grad benytte bioenergi som energikilde. Utbygger skal legge fram en samla plan for energi og klima som skal tilfredsstille kommunen son «Energi- og klimaplan».

4.12 Støy
Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med genseverdier i tabell 3 i Støyretningslinje T-1442. Dokumentasjon på at støy er ivaretatt i henhold til dette skal følge søknad om igangsettingstillatelse før utbygging av området.

4.13 Alpinanlegg
Alpintrase skal utarbeides med sikre kryssinger av veg. Ved kryssing av V2 med bru over skal høyde fra vegbane til underkant bru være minimum 4,7 m. Ved kryssing under V2 med kulvert skal det være minimum bredde på 4 m og høyde 4 m. Alpinanleggene skal gis en tiltalende utforming, finplaneres og tilsåes.

Innen områder avsatt til alpinformål tillates det utelukkende å bygge heis, installasjoner og bygg som har å gjøre med driften av alpinanlegget.

Skliløype kan gå gjennom bygg i område A2.

## 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1, 4, 10 og 14)

5.1 Privat/offentlig
- V6 (Fjøsvegen) er offentlig veg. Resten av vegene i planområdet er private.
- G/S 3 er offentlig gang- og sykkelveger. Øvrige G/S-veger er private.
- Regulerte fortau er private.
- Sameiget Holde Senter skal ha tilkomst via vei gjennom FT1. Vegen skal kunne opparbeides slik at gående fra Totteskogen også kan ferdes trafikksikkert, dvs. tilstrekkelig bredde for blandet trafikk, belysning mm. Med byggesaker i området skal det følge dokumentasjon som viser hvordan dette er ivaretatt.

5.2 Vegbredde
- V1 er regulert med en kjørebanebredde på 7 m.
- V2 er regulert med en kjørebanebredde på 6,5 m.
- V3 er regulert med en kjørebanebredde på 5,5 m.
- V4 er regulert med en kjørebanebredde på 4 m.
- V5 er regulert med en kjørebanebredde på 5 m.
- V6 er regulert med en kjørebanebredde på 6 m.
- V7 er regulert med en kjørebanebredde på 5 m.
- V8 og V9 er regulert ut fra eksisterende vegbredder.
- Gang- og sykkelveger er regulert med en bredde på 3 m.
- Fortau er regulert med bredde på 2,5 m.

5.3 Rekkefølge
V1 skal være etablert i ny trase og ny rundkjøring skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse på område K6 og K7.

5.4 Annet trafikkareal
Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

5.5 Område for kjettingplass/renovasjon
Kjettingplassen og miljøstasjon/renovasjon skal ha en god funksjonell løsning. Miljøstasjonen skal tydelig skilles fra kjettingplassen med for eksempel tilsådd jordvoll. Kjettingplassen lokaliseres ut til V1 etter samme prinsipp som den del som er utbygd.

5.6 Holdeplass buss
Det skal etableres stoppeplass for kollektivtransport nær Mølla på Skiheisvegen.

## 6. Hensynssoner

6.1. Flomfare
Ved utbygging innenfor faresonenskal det utføres risikoreduserende tiltak. Plan for tiltak og gjennomføring skal følge byggesaken og være utført før brukstillatelse gis.





**Hemsedal kommune**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Dykkar ref. | Vår ref. | Dato | Delegert sak |
|---|---|---|---|
| | 19/00293-4 | 20.02.2019 | Hovudutval for Plan og Ressurs |

## Hemsedal Fjellandsby 2 - mindre endring av reguleringsplan

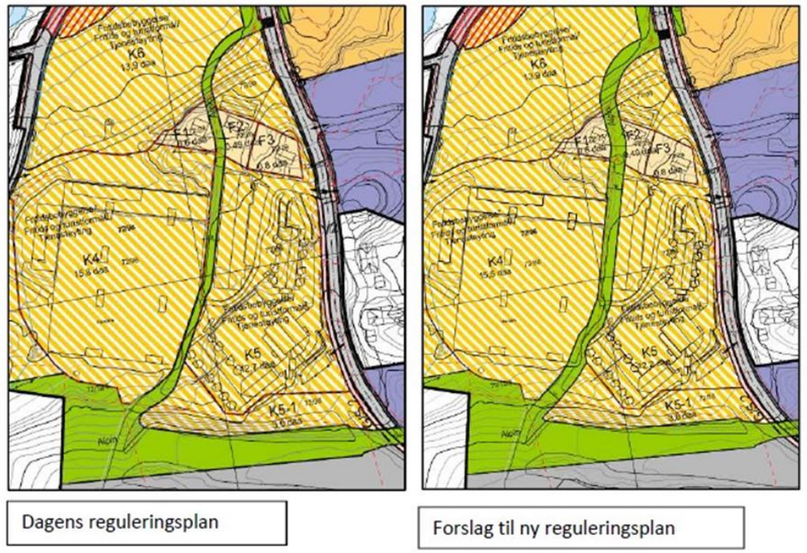
**Vedlegg:**

- Varsel om oppstart av mindre endring
- Søknad om mindre endring
- Framlegg til revidert plankart
- Samla innspel

**Saksopplysningar**
Detaljreguleringsplan Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) vart vedteke 1.2.2018. Asplan Viak har 14.1.2019 fremma søknad om mindre endring av planen på vegne av Skistar AS. Varsel om oppstart vart sendt ut til partar og offentlege mynde 21.12.2018. Det kom inn 3 innspel til varslinga.

Føremål med endringa er å auke bredda på regulert alpintrasé som går igjennom ein stor del av planområdet, for å sikre tilstrekkeleg bredde for tråkkemaskin. Denne er ifølgje Skistar ikkje tilstrekkeleg brei slik den er regulert inn i vedteken plan, med ei bredde som varierer mellom ca. 4 og 7 m. I framlegg til mindre endring er denne auka heile vegen til ei bredde som varierer mellom ca. 8 og 10 m. Det er ikkje føreslått nokon endringar av føresegn. Sjå figur 1 for illustrasjon av endring samanlikna med dagens reguleringsplan.

Hemsedalsvegen 2889, 3560 HEMSEDAL
www.hemsedal.kommune.no
postmottak@hemsedal.kommune.no
Tlf.: 31408800
Org.nr: 964952701
Kontonr: 23672014964
HALLINGDAL




*Figur 1. Til venstre dagens plankart, og til høgre forslag til mindre endring.*

**Innspel:**

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Ingen merknad. Legg til grunn at tryggleik for mjuke trafikantar blir ivareteke.

**Vurdering:**
Teke til orientering.

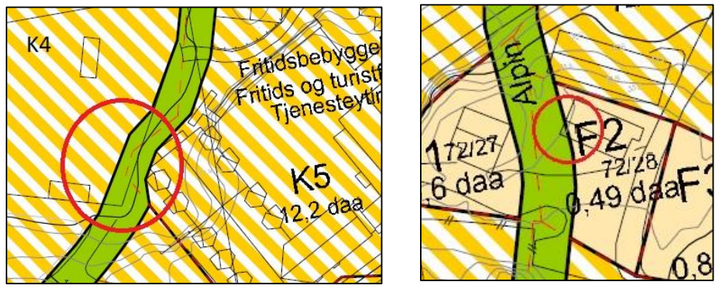
Mie Torset Argel
Ønskjer i framtida å slå saman 72/27, 72/28, 72/99 til eit heilskapleg byggeområde. Ein vil slik stå friare i høve til ei større utbygging, då Skiheisvegen ikkje lenger vil dele byggeområdet i to.

**Vurdering:**
Innspelet omhandlar ikkje den omsøkte planendringa, og kan derfor ikkje vurderast nærare. Planendringa som no er søkt om, går berre på forslag om å auke bredde på skitrasé gjennom området. Det er viktig at ein sender inn slike innspel i høyringsperioden for planen eller etter varsel om oppstart, det er då kommunen og planframstillar har moglegheit for å realitetsvurdere dei.

Arne Mølleplass
Ønskjer at skiløype skal leggjast på sørsida av Skiheisvegen nedafor Gnr. 72, bnr. 99 (Ski-Per bygget) og ned til Mølla derifrå. Ønskjer å erstatte planlagd rundkøyring med T-kryss for å fordele trafikk frå Holdeskarsvegen ut på riksvegen, medan trafikk frå Skiheisvegen kan køyre til sentrum via Lauparvegen. Meiner rundkøyring kan skape kø ut på riksvegen.

**Vurdering:**
Innspelet omhandlar ikkje direkte omsøkte planendring, då plassering av skitrasé ligg fast, og kan derfor ikkje vurderast nærare. Sjå tidlegere utsendte plandokument som syner vurderingar som er gjort kring dette.

**Samla vurdering:**
Detaljregulering for Hemsedal Fjellandsby 2 er ein relativt nyleg vedteken plan (1.2.2018), og Rådmann meiner derfor at utbyggjar ideelt sett skulle ha fremma synspunkt på traséens bredde i planprosessen. Dette ville ha vore ryddigare. Når det er sagt, er likevel ei auke i bredde på alpintrasé ei mindre endring som i utgangspunktet er positivt for planen, då det er viktig å legg til rette for ein fungerande trasé. Føremål alpintrasé vil med denne endringa enkelte stader bli liggande svært tett på eksisterande bebyggelse, og 2 stader i planområdet noko over (sjå figur 2). Dette vil bety at om dei ønskjer å gjere ei endring på bebyggelse som ligg innanfor alpin-føremål, må dei søkje dispensasjon frå føremålet for å gjere dette, eventuelt tilpasse bebyggelsen slik at den ikkje lenger ligg innanfor alpin-føremål. Det har ikkje kome inn innspel frå partar i området kring dette, og ein må derfor anta at dei er klar over kva endringa inneber. Utover dette er det ikkje vurdert slik at endringa vil ha nokon negativ verknad på gjennomføring av plan.




*Figur 2. Dei to plassane i planområdet føremål for alpin legg seg øve eksisterande bebgyggelse.*

Saka er vurdert etter Naturmangfaldlova § 8-12 tidligare i planprosessen. Det er ikkje registrert prioriterte artar, trua eller nær trua artar eller naturtypar i området. Det er heller ikkje kjende registreringar av spesielle naturverdiar i her. Tiltaket medfører ikkje inngrep som fører til at det må innhentast nye data eller kunnskap om biologisk mangfald. Dei miljørettslege prinsippa for offentleg beslutningstaking i Naturmangfaldlova § 7 vert derfor vurdert til å være oppfylt.

Endringa går ikkje ut over hovudtrekka i planen, vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen og det har heller ikkje kome inn nokon negative merknader til sjølve endringa. Administrasjonen vurderer derfor saka til å vere ei mindre endring i høve § 12-4 i plan- og bygningslova.

**Delegert vedtak:**
Med bakgrunn i Hemsedal kommune sitt delegeringsreglement vedteke 5. april 2018, avsnitt 6.2 Delegering til rådmann - Saker knytt til teknisk etat, vert det gjort fylgjande vedtak:

Det vert med heimel i pbl. § 12-14 vedteke mindre endring av detaljreguleringsplan Hemsedal Fjellandsby II (planID 2016004) i tråd med søknad datert 14.1.2019 og plankart datert 21.12.2018.

Vedtaket kan påklagast av part eller annan med rettsleg klageinteresse jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova kap. VI. Klage skal framsetjast skriftleg og sendast til Hemsedal kommune seinast 3 veker frå kunngjering eller brev er motteke. Forvaltningslova si § 18 gjev ein part rett til å gjere seg kjend med dokumenter i saka, for så vidt ikkje anna fylgjer av reglane i §§ 18 og 19.

Med helsing

Ellen Haakonsen Karr
Arealplanleggjar

Godkjent og ekspedert utan underskrift

Mottakare:
Åge Harry Haga, Hemsedalsvegen 3158, 3560 HEMSEDAL
Arne Møllerplass, Postboks 62, 3561 HEMSEDAL
ASPLAN VIAK AS AVD ÅL-, Sundrejordet 4, 3571 ÅL
FJELLANDSBYEN AS, c/o Mie Torset Argel Ullveien 1, 0791 OSLO
SAMEIET TOTTEN, St. Marie gate 46, 1706 SARPSBORG
FJELLINVEST NORGE AS, Turistsenteret, 2420 TRYSIL
HEMSEDAL EIENDOMSELSKAP AS, c/o Skistar Hemsedal Skiheisvegen 110, 3560 HEMSEDAL
SKISTAR NORGE AS - Trysil, Velkomstvegen 10, 2420 TRYSIL

SkiStar Hemsedal/Ola Matsson

# DETALJREGULERING FJELLANDSBYEN II, MED MØLLAHEISEN HEMSEDAL KOMMUNE

PLANID: 2016004

## TEGNFORKLARING

### PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- FRITIDSBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE
- FRITIDSBEBYGGELSE - KONSENTRERT
- FRITID/TURISTFORMÅL
- SKIANLEGG
- SKILØYPE
- ENERGIANLEGG/TRAFO
- RENOVASJONSANLEGG
- KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- KJØREVEG
- FORTAU
- GANG-/SYKKELVEG
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- PARKERING
- KOMBINERT FORMÅL

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 nr. 5)

- VEGETASJONSSKJERM

### PBL § 12-6 OMSYNSSONER

1. FARESONE (§ 11-8 a, jf. § 12-6)

- H320 FLOMFARE

2. BÅNDLEGGINGSONE (§ 11-8 d, jf. § 12-6)

- H730 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

### LINJESYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNINGER
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- BRU

### PUNKTSYMBOL

- BOM
- AVKJØRSEL
- BRUKAR
- KULVERT

Digitalt kart: Koordinatsystem Euref89, UTM sone 32N, Høydegrunnlag NN2000
Digitalt karter fått nytt fra Hemsedal kommune den 28.11.2017
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1: 2000 (A2-format)
0 20m 40m 60m 80m

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKSNR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Kunngjering av oppstart av planarbeidet | | 31.08.2016 | |
| 1. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs | 55/17 | 21.06.2017 | |
| Offentlig ettersyn fra 28.06.2017 til 01.09.2017 | | | |
| 2. gangsbehandling i Hovedutval for Plan og Ressurs | 1/18 | 18.01.2018 | |
| Kommunestyrevedtak/underskrift: | 3/18 | 01.02.2018 | |
| Reguleringsendring område K5 | 76/18 | 18.10.2018 | |
| Reguleringsendring bredde alpinløype mellom K4 og K5 | | | |

PLANEN UTARBEIDET AV:

asplan viak

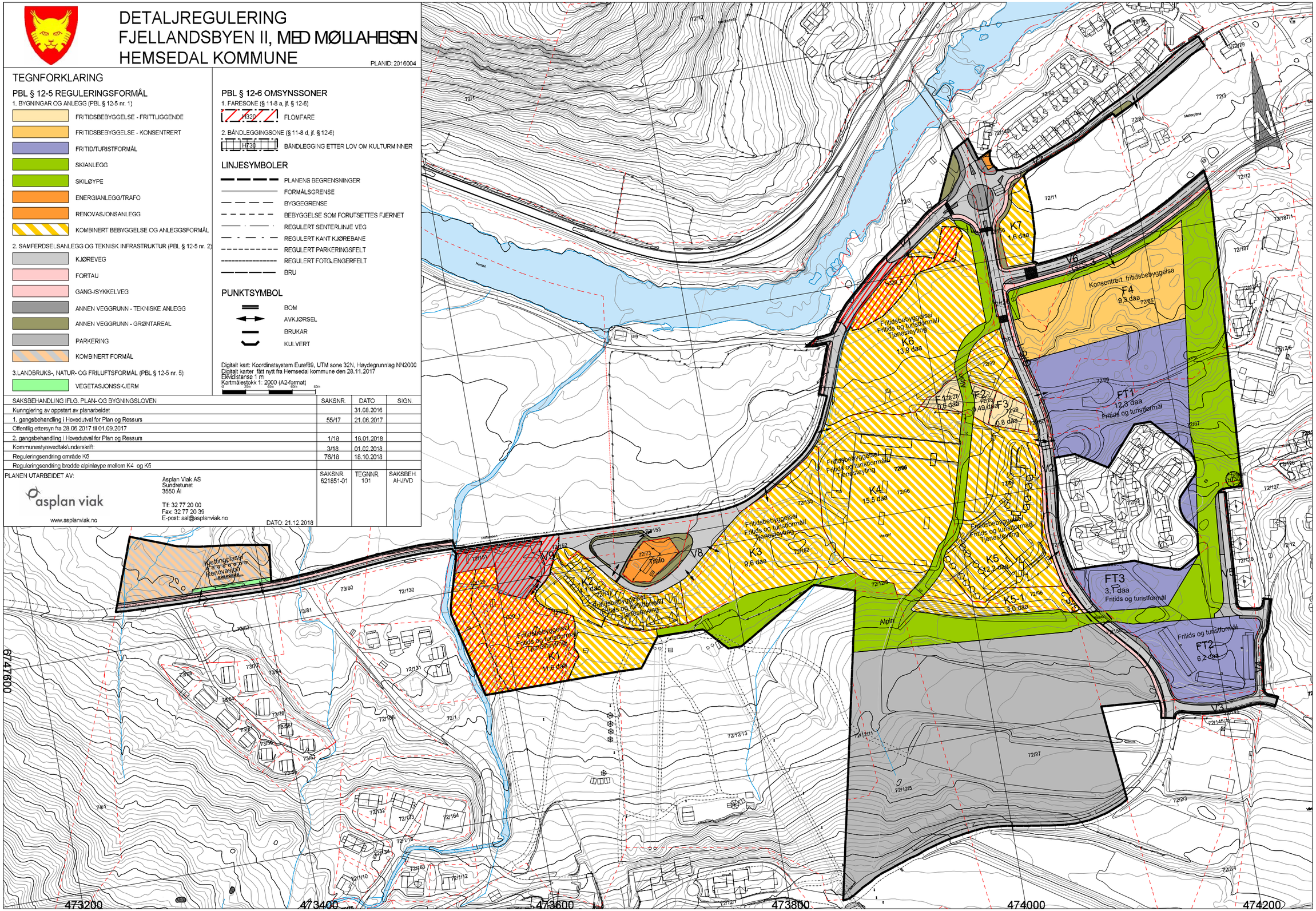
www.asplanviak.no

Asplan Viak AS
Sundretunet
3550 Ål

Tlf: 32 77 20 00
Fax: 32 77 20 39
E-post: sal@asplanviak.no

DATO: 21.12.2018

| SAKSNR. | TEGNNR. | SAKSBEH. |
|---|---|---|
| 621851-01 | 101 | AH-JVD |



# Grunnbok

Fjellandsbyen Hemsedal
Salgstrinn 1 - Leiligheter med utleieplikt





ambita

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 72, Bruksnummer 96 i 3042 HEMSEDAL kommune**

| | | |
|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | Data uthentet | 13.12.2021 kl. 23.45 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per | 13.12.2021 kl. 23.41 |

## Adresse(r):

Matr. adresse: **knr: 3042 gnr: 72 bnr: 96 fnr: 0 unr: 0**
Kommune: **HEMSEDAL**
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

Matr. adresse: **knr: 3042 gnr: 72 bnr: 96 fnr: 0 unr: 1**
Kommune: **HEMSEDAL**
Postkrets: **3560 HEMSEDAL**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2019/544741-1/200 14.05.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
**HEMSEDAL FRITIDSBOLIGER AS**
ORG.NR: 922 712 883

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2020/3183332-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1987/902685-1/22 15.04.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 72 bnr 6 feste 5
Overført fra: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2

1990/2903-1/22 31.05.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Dersom A/S Tottens Sports- og Feriesenter misligholder den
leieavtale som er inngått på gnr. 72/6 feste 3, skal
ANS

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.12.2021 23:45 — Sist oppdatert 13.12.2021 23:41
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 4

Hemsedal Appartementsbygg vederlags- og
heftelsesfritt få
overdratt til seg de påbygg som er føyd til Stavkroa
samt
tomt, andel av feste nr. 2.
Overført fra: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2

1996/5461-2/22 28.11.1996 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3042 GNR: 72 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/1007-2/22 27.02.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver:Hemsedal Resort Fjellandsby
Skiutleie og
Reisebyrå AS. Rett til å overføre nærværende
leiekontrakt
til evt. fremtidige lokaler for skiutleie.

2004/4394-1/22 30.07.2004 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HEMSEDAL FJELLANDSBY AS
ORG.NR: 985 289 158
Bestemmelser om forlengelse
LEIEAVTALE
Leietid 5 år
Fra dato 02/06/2003
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/610400-1/200 17.08.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
Bestemmelse om økonomiske bidrag i forbindelse med
utbygging på eiendomen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/257677-1/200 02.04.2013 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1

2010/610466-1/200 17.08.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: HEMSEDAL INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 992 594 357
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/257690-1/200 02.04.2013 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/257666-1
2019/1296763-1/200 31.10.2019 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1296744-1
2021/726487-1/200 16.06.2021 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2011/145454-1/200 22.02.2011 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal
Øvre Buskerud jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1221964-1/200 02.11.2017 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
21:00
Rettighetshaver: SKIAB INVEST AS
ORG.NR: 915 659 454

2018/1024691-1/200 13.07.2018 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00







Rettighetshaver: Hemsedal Resort AS
ORG.NR: 936 765 688
Bestemmelse om eierforhold for eiendommen

2020/3183332-1/200 15.10.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 150 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161
2021/726460-1/200 16.06.2021 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2020/3183332-2/200 15.10.2020 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161
2021/726460-1/200 16.06.2021 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/726440-1

2021/726440-1/200 16.06.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 500 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

## GRUNNDATA

1987/902684-1/22 25.08.1987 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Gnr. 72 bnr. 6 feste 5
Gnr. 72 bnr. 6 feste 6

1996/5424-1/22 28.11.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0618 GNR: 72
BNR: 6

1996/5424-2/22 28.11.1996 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 6 FNR: 2

2004/6025-1/22 20.10.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0618 GNR: 72
BNR: 107

2008/1011729-1/200 16.12.2008 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 100

2010/203621-1/200 18.03.2010 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/254615-2/200 09.04.2010 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/6446-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 72 BNR: 96

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 96 i 3042 HEMSEDAL kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.12.2021 23:45 — Sist oppdatert 13.12.2021 23:41
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 4

SkiStar Hemsedal/Olja Matsson

# Finansiering

SpareBank 1 Hallingdal Valdres har oppfylt små og store drømmer i over 150 år. Nå er vi her for deg som ønsker å realisere drømmen om ny fritidsleilighet ved foten av fjellet og skibakkene vi alle elsker.

Sigurd Kirkebøen er med sin lokalkunnskap og servicenivå vår utnevnt kunderådgiver for Fjellandsbyen Hemsedal. Med ekstra god kunnskap om prosjektet og personlig oppfølging sørger han for rask respons på din finanseringsforespørsel.

Ta kontakt for finansieringstilbud.

Sigurd Kirkebøen
Kunderådgiver
959 42 499
sigurd.kirkeboen@sb1.no

SpareBank 1
HALLINGDAL VALDRES

# Eiendomsmegler

Vi kan Hemsedal, bor lokalt og bruker alt det fantastiske Hemsedal har å by på til enhver tid.

Spør oss om alt du lurer på om din nye fritidsbolig og mulighetene i nærområdet. Vi er alltid tilgjengelig for visning og har også et eget salgskontor i Oslo.

Gjermund Svendsen-Rosendal
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
909 92 290
gjermund@em1fjellmegleren.no

Victoria Follesø
Eiendomsmegler MNEF
954 43 309
victoria@em1fjellmegleren.no

Henrik Erland Morud
Eiendomsmegler MNEF
907 25 950
henrik@em1fjellmegleren.no

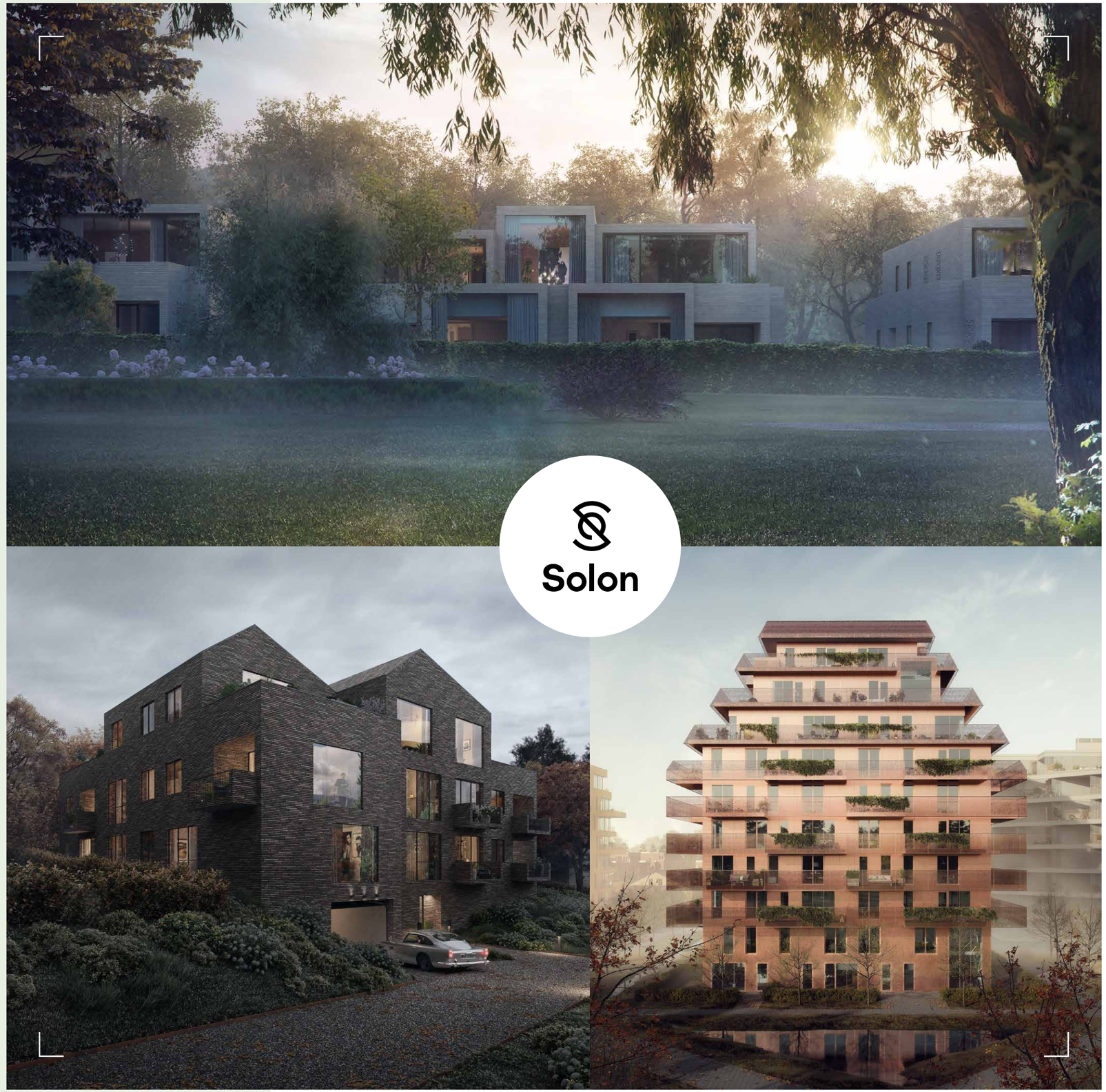
EiendomsMegler 1
FJELLMEGLEREN

# Utbygger

## Hemsedal Fritidsboliger AS

**Bak selskapet Hemsedal Fritidsboliger AS står eiendomsselskapet Solon Eiendom AS og Hemsedalsfamilien Torset. Solon Eiendom er anerkjent for å levere kvalitetsprosjekter i Osloregionen, og Fjellandsbyen er et typisk Solonprosjekt, men denne gangen plassert på en enestående fritidsdestinasjon.**

Familien Torset representerer mer enn 100-års historie som vertskap for turister i Hemsedal og er den dag i dag fremdeles eiere av historiske Skogstad Hotell i sentrum av Hemsedal. Sammen gleder de seg til å utvikle Fjellandsbyen Hemsedal.



Hemsedal.com / Frank Tolpinrud

Fjellandsbyen
HEMSEDAL